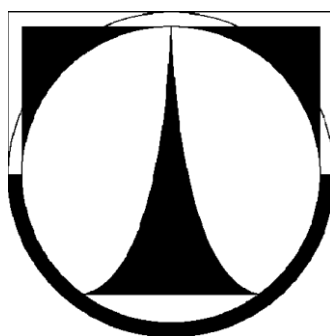


TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2011

Bc. Petra Nevařilová

# **TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI**

## **Ekonomická fakulta**

Studijní program: **N 6208 – Ekonomika a management**

Studijní obor: **Podniková ekonomika**

### **Zobrazení a analýza koloběhu hospodářských prostředků u developerské společnosti**

#### **Projection and Analysis of the Circular Flow of Economic Resources in a Developer Company**

DP-EF-KFÚ-2011-43

Bc. Petra Nevařilová

Vedoucí práce: Ing. Josef Horák, Ph.D., katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ing. Richard Matoušek, FIN ASTRA s.r.o.

Počet stran: 94

Počet příloh: 3

Datum odevzdání: 6. 5. 2011

## **Prohlášení**

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména §60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do její skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 6. 5. 2011

Bc. Petra Nevařilová

## **Anotace**

Tato diplomová práce je zaměřena na problematiku koloběhu hospodářských prostředků u developerské společnosti. Tento koloběh může mít různé podoby. Výrobní podniky mají částečně odlišný charakter hospodářských aktivit, než je tomu právě u společností, které provozují developerskou činnost. Záměrem této práce je zobrazení specifického koloběhu hospodářských prostředků, který probíhá u developerské společnosti XY. Prostřednictvím znázornění tohoto koloběhu je možné srovnat odlišnosti výrobní a developerské činnosti. Rozdílnost aktivit podniků spočívá i v některých tocích, které u nich lze nalézt.

## **Klíčová slova**

Developerská smlouva, developerská společnost, developerská výstavba, externí toky, hospodářské aktivity podniku, interní toky, koloběh hospodářských prostředků, koloběh majetku, koloběh oběžného majetku, koloběh obchodní činnosti, materiálové toky, peněžní toky, výsledkové toky.

## **Annotation**

The diploma work deals with the problems of circular flow of economic instruments in developer's companies that may occur in different forms. Manufacturing enterprises have partly different features of their economic activities in comparison with the companies providing developing activities. This work aims to describe a specific circular flow of economic instruments, being run at a developer company XY. Through the representation of this circular flow, it is possible to compare and contrast the distinctions between manufacturing and developing activities. Company's activity diversity lies even in some circular flows that can be found in them. All common and different features are described in particular chapters of this diploma work.

## **Key Words**

Cash flows, circular flow of business activity, circular flow of economic resources, circular flow of property, circular flow of short-term assets, developer building-up, developer company, developer contract, economic activities of company, external flows, internal flows, material flows, outcome flows.

## **Předmluva**

Koloběh hospodářských prostředků je téma, které dosud nebylo příliš popsáno. Jde o specifický systém, který se neustále opakuje. Lze z něho rozpoznat vztahy s okolím podniku a procesy probíhající uvnitř.

Tato práce se z hlediska účetnictví zaměřuje na fungování podniku jako celku. Klíčovou roli hrají v koloběhu hospodářských prostředků jednotlivé toky. Nejdůležitější z nich jsou materiálové, peněžní a toky ovlivňující výsledek hospodaření.

Cílem diplomové práce je provést zobrazení a analýzu koloběhu hospodářských prostředků u developerské společnosti XY. Vzhledem k omezenému počtu teoretických zdrojů, je problematika zaměřena na stručný popis hospodářských aktivit podniku a jejich jednotlivých toků.

Práce je rozdělena do šesti kapitol, které shrnují danou problematiku s následným zaměřením na konkrétní podnik.

Teoretická část této diplomové práce vznikla v rámci výzkumného projektu „Kritické komentáře k vybrané problematice teorie účetnictví a její aplikaci v podmínkách současné účetní regulace“, který byl realizován na Ekonomické fakultě Technické univerzity v Liberci v roce 2010 za finanční podpory ze strany TUL v rámci soutěže na podporu projektů specifického vysokoškolského výzkumu (Studentská grantová soutěž).

Touto cestou bych chtěla poděkovat svému vedoucímu práce panu Ing. Josefu Horákovi, Ph.D. za jeho ochotu a trpělivost při zpracování práce a také mému konzultantovi panu Ing. Richardu Matouškovi za pomoc při zpracování praktické části práce a její následné konzultaci.

V Liberci, 6. 5. 2011

Petra Nevařilová

# Obsah

<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>11</b>
<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>12</b>
<b>Seznam zkratek.....</b>	<b>13</b>
<b>Úvod .....</b>	<b>14</b>
<b>1 Situace účetnictví v České republice .....</b>	<b>16</b>
1.1 Účetní jednotky .....	17
1.2 Účetní soustavy a organizace účetnictví a jeho základní podoby .....	18
1.3 Právní regulace účetnictví v České republice.....	21
1.3.1 Obchodní zákoník.....	23
1.3.2 Zákon o účetnictví .....	23
1.3.3 Prováděcí vyhlášky k zákonu o účetnictví .....	24
1.3.4 České účetní standardy pro podnikatele .....	26
1.3.5 Ostatní právní předpisy.....	27
<b>2 Koloběh hospodářských prostředků a jeho obecná charakteristika .....</b>	<b>29</b>
2.1 Zobrazení uzavřeného koloběhu hospodářských prostředků.....	29
2.2 Koloběh majetku .....	33
2.3 Koloběh obchodní činnosti.....	36
2.4 Účetní zobrazení koloběhu hospodářských prostředků .....	38
<b>3 Toky v podniku .....</b>	<b>41</b>
3.1 Vnitřní a vnější toky v podniku .....	41
3.2 Materiálové toky.....	44
3.3 Peněžní toky a cash flow .....	46
3.4 Výsledkové toky.....	47

<b>4 Deskripce koloběhu hospodářských prostředků u developerské společnosti .....</b>	<b>51</b>
4.1 Developerská společnost XY.....	51
4.2 Proces a etapy developerské výstavby.....	54
4.3 Developerské smlouvy .....	55
4.4 Koloběh hospodářských prostředků u developerské společnosti .....	58
4.4 Toky podílející se na koloběhu hospodářských prostředků .....	64
4.4.1 Vnější a vnitřní toky v podniku XY .....	64
4.4.2 Peněžní toky .....	66
4.4.3 Materiálové toky a toky související s dlouhodobým majetkem .....	68
4.4.4 Toky ovlivňující výsledek hospodaření.....	70
<b>5 Analýza koloběhu hospodářských prostředků.....</b>	<b>73</b>
5.5.1 Ukazatele rentability.....	76
5.5.2 Ukazatele likvidity.....	78
5.5.3 Ukazatele zadluženosti .....	80
5.5.4 Altmanův „Z score model“ hodnotící zdraví podniku.....	81
5.5.5 Čistý pracovní kapitál.....	83
<b>6 Zhodnocení činnosti podniku XY a návrh případných zlepšení jeho situace .....</b>	<b>84</b>
<b>Závěr .....</b>	<b>89</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>	<b>91</b>
Citované bibliografické odkazy.....	91
Tištěné monografie .....	91
Ostatní zdroje.....	92
Ostatní bibliografické odkazy.....	93
<b>Seznam příloh.....</b>	<b>94</b>



# Seznam tabulek

Tabulka 1.1: České účetní standardy pro podnikatele .....	27
Tabulka 5.1: Stupnice spokojenosti .....	87
Tabulka 5.2: Stupnice spokojenosti s prvky projektu společnosti XY .....	87

# Seznam obrázků

Obrázek 1.1: Účetní soustavy .....	19
Obrázek 1.2: Účetní systémy a organizace účetnictví .....	20
Obrázek 1.3: Právní úprava účetnictví.....	22
Obrázek 2.1: Koloběh hospodářských prostředků výrobního podniku .....	30
Obrázek 2.2: Koloběh majetku ve výrobním podniku.....	34
Obrázek 2.3. Schéma koloběhu oběžného majetku .....	36
Obrázek 2.4: Průběh obchodní činnosti.....	37
Obrázek 2.5: Toky neovlivňující celkovou hodnotu podniku .....	38
Obrázek 2.6: Evidence hospodářské operace v účetní jednotce A .....	39
Obrázek 2.7: Evidence hospodářské operace v účetní jednotce B .....	39
Obrázek 2.8: Evidence hospodářských operací v účetní jednotce B .....	40
Obrázek 3.1: Schéma vnějších ekonomických aktivit podniku.....	42
Obrázek 3.2: Vnitřní toky v podniku .....	43
Obrázek 3.3: Výsledkový tok – ziskový.....	44
Obrázek 3.4: Zjednodušená podoba výkazu zisků a ztráty.....	48
Obrázek 4.1: Koloběh hospodářských prostředků u developerské společnosti XY .....	59
Obrázek 4.2: Vnější vztahy a toky podniku XY s externími subjekty .....	65
Obrázek 4.3: Toky peněžních prostředků u developerské společnosti.....	66
Obrázek 4.4: Nedokončený DHM podílející se na dokončeném DHM a materiálové toky související s procesem developerské výstavby.....	69
Obrázek 4.5: Zobrazení na účtech - odpisy dlouhodobého hmotného majetku znamenající vznik toku ovlivňujícího výsledek hospodaření .....	70
Obrázek 4.6: Zobrazení na účtech – převod výsledku hospodaření .....	72

# Seznam zkratek

ČPK	čistý pracovní kapitál
DHM	dlouhodobý hmotný majetek
FÚ	finanční úřad
ROA	rentabilita úhrnného vloženého kapitálu
ROI	rentabilita vlastního kapitálu
SOBSK	smlouva o budoucí smlouvě kupní
TUL	Technická univerzita v Liberci

# Úvod

Tato diplomová práce je zaměřena na téma koloběhu hospodářských prostředků u developerské společnosti. Popisovaná problematika je řešena z pohledu teoretického a praktického rámce.

První kapitola uvádí fakta o situaci účetnictví v České republice. Je zde uvedeno, které subjekty jsou podle zákona účetními jednotkami. Účetní soustavy, které v České republice existují, jsou popsány z obecného hlediska a z hlediska jejich organizace. Dalším důležitým faktorem je regulace účetnictví na našem území z hlediska platných zákonů a jiných právních předpisů.

Druhá kapitola se zabývá samotným koloběhem hospodářských prostředků v obecné rovině. Existuje několik pohledů a zobrazení takového koloběhu, všechny však dochází ke stejnému závěru. V této části je zobrazen uzavřený koloběh hospodářských prostředků u výrobního podniku a jeho dílčí části, tedy koloběh majetku a oběžného majetku. Je zde zobrazen také koloběh obchodní činnosti. Na konci této kapitoly je popsáno účetní zobrazení popisovaného koloběhu.

V třetí části jsou vysvětleny některé toky, které se podílejí na hospodářských aktivitách podniku. Z hlediska prostředí se tyto toky dělí na vnitřní a vnější. Dále jsou zde uvedeny informace o materiálových, peněžních a výsledkových tocích. Tyto toky tvoří celkový koloběh hospodářských prostředků a bez jejich vzniku by nemohlo dojít k jeho samotnému průběhu.

V další kapitole je provedena deskripce koloběhu hospodářských prostředků u developerské společnosti XY. Je zde uveden popis společnosti a její činnosti, proces a etapy developerské výstavby a podoba developerské smlouvy. V hlavní části této kapitoly je zobrazen a popsán otevřený koloběh hospodářských prostředků u zkoumané společnosti. Podkapitoly popisují některé toky, které se na celém procesu koloběhu podílejí.

Pátá kapitola zahrnuje analýzu výkazů společnosti XY a finanční analýzu s pomocí některých ukazatelů. Jsou zde zhodnocena účetní data zmíněné společnosti. V poslední

části této kapitoly je provedena analýza finančního zdraví podniku pomocí Altmanova modelu a výpočet čistého pracovního kapitálu.

V poslední kapitole jsou popsány některé vybrané problémy, se kterými se společnost po výstavbě objektu v roce 2009 potýkala a jejich možné řešení. Obsahem této části je také krátké zhodnocení vlastníků a jejich spokojenost s uskutečněným projektem.

První až třetí kapitola řeší popisované téma z hlediska teorie. Bylo zde využito rešerší z odborné literatury a platných zákonů. Teoretická část je nezbytná k pochopení celé problematiky. Poznatky z těchto tří kapitol byly následně aplikovány na konkrétní příklad podniku.

Základem praktické části jsou účetní data z roku 2009. Tento rok byl vybrán z důvodu realizace největšího projektu, který společnost za dobu své existence uskutečnila. V roce 2010 neměla žádné větší projekty, které by z hlediska účetních operací a toků charakterizovaly její činnost.

Cílem práce je popsání koloběhu hospodářských prostředků u nevýrobního podniku, protože v odborné literatuře tento typ není dosud podrobně popsán. Také problematika developerské činnosti je jedna z méně uváděných odbornou literaturou. Specifické rysy této činnosti a faktory, které ji ovlivňují, jsou velice zajímavým tématem, které by mělo být lépe popsáno.

Přínosem této diplomové práce by měl být pohled na danou problematiku z jiného úhlu. Z úhlu developerské společnosti, která ovládá velice sofistikovaný systém různorodých činností. Všechny tyto činnosti jsou řízeny vlastníky společnosti a je pouze na nich, zda bude plánovaný projekt úspěšný. Pokud by došlo k chybnému výběru vnějších zdrojů, pak nemá projekt šanci na úspěšné dokončení. Složitost celého systému organizace jednotlivých činností je popsána v praktické části.

# 1 Situace účetnictví v České republice

Česká ekonomika se v průběhu času transformovala na tržní podmínky a v důsledku toho došlo i k nezbytné reformě účetnictví. Tato reforma<sup>1</sup> se od předchozích lišila hlavně tím, že vymezila nové úkoly účetnictví, jeho funkce, cíle ale také účty. Byly zavedeny nové ekonomické a zejména vlastnické vztahy.<sup>2</sup> Změny, které proběhly v účetnictví České republiky, mají dodnes zásadní význam. Vytvořená koncepce brala v úvahu všeobecně uznávané účetní zásady, mezinárodně doporučené účetní standardy a účetní výkazy, které sjednocují vypovídací schopnost účetních informací a umožňují srovnatelnost dat.

Cílem nově vytvořeného účetního systému bylo zajistit věrné zobrazení reality pro potřeby finančního řízení podniků a zabezpečit srovnatelnost výstupních účetních informací v národním i nadnárodním měřítku. Šlo o to, aby se české účetnictví přiblížilo novému evropskému pojetí účetního systému.<sup>3</sup> Sílicí ekonomický vliv nadnárodních společností s působením kapitálových trhů a požadavky uživatelů účetních informací společně na sjednocování účetního výkaznictví vyústily do procesu, jehož cílem je jednotné účetní výkaznictví.<sup>4</sup>

Vznikl tak vládní národní systém účetnictví s početnými prvky účetnictví ze zemí kontinentální Evropy (zejména Francie a SRN), který vstoupil v platnost 1. 1. 1993. Jeho základní funkcí je poskytovat všem uživatelům spolehlivé informace o tom, jak je daný podnik ekonomicky zdatný. Vypovídá o majetkové a finanční situaci podniku (k určitému datu), o výsledku hospodaření (za určité časové období), o tom jak je management podniku úspěšný ve finančním řízení, zda zajišťuje dlouhodobou stabilitu podniku, zda dosahuje přiměřené výnosnosti vloženého kapitálu a zda je schopen průběžně hradit dluhy podniku. Jako nejdůležitější princip je kladena zásada poctivého a věrného zobrazení skutečnosti (předmětu účetnictví) a finanční situace podniku. Od 1. 1. 2004 zavedla novela zákona o účetnictví jednotná účetní pravidla pro

---

<sup>1</sup> Reforma byla zahájena počátkem devadesátých let minulého století.

<sup>2</sup> KOVANICOVÁ, D., Abeceda účetních znalostí pro každého, s. 169.

<sup>3</sup> SEDLÁČEK, J. et al., Základy finančního účetnictví, s. 15.

<sup>4</sup> iPrávník. [online] *Jednotné účetní výkaznictví v Evropě*. [cit. 2011-04-18] Dostupné z WWW: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/pravo-ustavni-a-spravni/art\\_3707/jednotne-ucetni-vykaznictvi-v-evrope.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/pravo-ustavni-a-spravni/art_3707/jednotne-ucetni-vykaznictvi-v-evrope.aspx).

všechny účtující subjekty a současně **zrušila jednoduché účetnictví**, aby bylo dosaženo souladu s právem Evropské unie, které odděluje účetnictví od daní. Podle nových pravidel jsou účetní jednotky povinny vést (podvojný) účetnictví. Jeho předmětem je účtování o stavu a pohybu majetku a závazků účetní jednotky, o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření. Charakteristickým rysem je **podvojný zápis** (princip podvojnosti). Tento zápis znamená, že každá hospodářská operace vstupující do účetnictví vyvolá změnu vždy na dvou různých (souvztažných) účtech.<sup>5</sup>

Podnikatelé v České republice jsou ovlivněni vnějším prostředím. Právní prostředí státu stanovuje možnosti založení podniku a zajištění podnikatelských aktivit, čteně možností pozdějšího rozšiřování. Ekonomické prostředí ovlivňuje podnikatelské jednotky účetními, daňovými, celními a jinými požadavky. V podnikatelské infrastruktuře figurují bankovní, vzdělávací a poradenské služby. Veřejné mínění a obecná atmosféra ve společnosti včetně názorů lidí a médií na podnikatele jsou velice důležité pro dobrou pověst společnosti.<sup>6</sup>

## 1.1 Účetní jednotky

Za účetní jednotky se podle § 1 odst. 2 zákona o účetnictví považují:

- a) právnické osoby, které mají sídlo na území České republiky,
- b) zahraniční osoby, pokud na území České republiky podnikají nebo provozují jinou činnost podle zvláštních právních předpisů,
- c) organizační složky státu podle zvláštního právního předpisu,
- d) fyzické osoby, které jsou jako podnikatelé zapsány v obchodním rejstříku,
- e) ostatní fyzické osoby, které jsou podnikateli, pokud jejich obrat podle zákona o dani z přidané hodnoty, 1a) včetně plnění osvobozených od této daně, jež jsou součástí obratu v rámci jejich podnikatelské činnosti, přesáhl za bezprostředně předcházející kalendářní rok částku 25 000 000 Kč, a to od prvního dne kalendářního roku.

---

<sup>5</sup> SEDLÁČEK, J. et al., Základy finančního účetnictví, s. 15-16.

<sup>6</sup> VOJÍK, V., Vybrané kapitoly z managementu malých a středních podniků I, s. 52.

- f) ostatní fyzické osoby, které vedou účetnictví na základě svého rozhodnutí,
- g) ostatní fyzické osoby, které jsou podnikateli a jsou účastníky sdružení bez právní subjektivity podle zvláštního právního předpisu, 1b) pokud alespoň jeden z účastníků tohoto sdružení je osobou uvedenou v písmenech a) až f) nebo h) nebo,
- h) ostatní fyzické osoby, kterým povinnost vedení účetnictví ukládá zvláštní právní předpis.<sup>7</sup>

Ostatní podnikatelé, kteří nejsou účetní jednotkou, vedou daňovou evidenci a pokud neprokazují výdaje (náklady) podle zákona o daních z příjmů, nemusí vést ani tuto evidenci a výdaje uplatňují procentní sazbou z dosažených příjmů.

## 1.2 Účetní soustavy a organizace účetnictví a jeho základní podoby

Historicky se vyvinuly **tři základní účetní soustavy**:

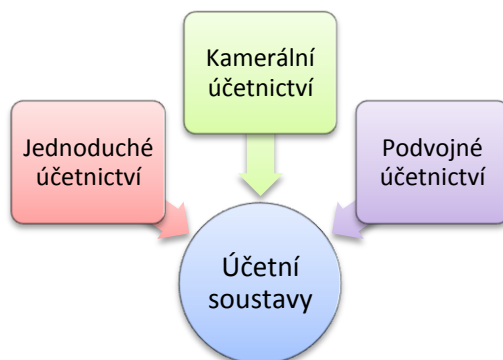
- **Jednoduché účetnictví** je založeno na sledování příjmů a výdajů peněžních prostředků. Tyto prostředky jsou evidovány v peněžním deníku. Hospodářský výsledek se v této účetní soustavě zjišťuje jako rozdíl příjmů a výdajů. Výsledek hospodaření je tedy v podstatě identický s peněžním zůstatkem. Obdobnou variantou jednoduchého účetnictví v České republice je již zavedená tzv. **daňová evidence**, ve které je kladen důraz především na daňové výdaje a příjmy.
- **Kamerální účetnictví** je zvláštní historickou formou účetnictví používanou v organizacích a orgánech veřejné správy. Toto účetnictví sleduje příjmy a výdaje těchto subjektů. Od podvojného a jednoduchého účetnictví se kamerální účetnictví liší ve způsobu posuzování a zachycování účetních případů, které chápe jako příjmy a výdaje peněz, jež jsou navíc členěny na rubriky.

---

<sup>7</sup> Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, §1 odst. 2.



- **Podvojné účetnictví** je založeno na zachycování účetních informací podvojným způsobem. Na majetek se pohlíží z hlediska formy, ale také z hlediska zdrojů jeho krytí. V jednoduchém účetnictví se hospodářský výsledek stanovuje jako rozdíl mezi příjmy a výdaji, zatímco v podvojném účetnictví se vychází z rozdílu mezi výnosy a náklady. Podvojné účetnictví je navíc založeno na řadě účetních zásad.<sup>8</sup>



Obrázek 1.1: Účetní soustavy

Zdroj: STROUHAL, J., ŽIDLICKÁ, R., Účetnictví 2008: Velká kniha příkladů, s. 4.

Podnik může své účetnictví organizovat jako **finanční účetnictví** nebo jako **vnitropodnikové (manažerské) účetnictví**. Finanční účetnictví tvoří základ celého podnikového účetnictví. Zjišťují se v něm informace vyjadřující vztahy k vnějšímu okolí podniku, které mají finanční povahu. Je regulováno právními předpisy. Vnitropodnikové účetnictví poskytuje managementu podniku informace týkající se vnitřních jevů, především nákladů a výnosů a jejich struktury. Současně poskytuje některá vybraná data i pro finanční účetnictví.

Podle způsobu zobrazování finančního i vnitropodnikového účetnictví se rozeznávají dvě mezní soustavy a to **soustava jednookruhová** a **soustava dvouokruhová**, popřípadě jejich kombinace. Jednookruhová soustava spojuje finanční a vnitropodnikové účetnictví v jediný účetní systém. Dvouokruhová soustava vytváří pro každé účetnictví relativně samostatný okruh (subsystém účetnictví podniku).

<sup>8</sup> STROUHAL, J., ŽIDLICKÁ, R. Účetnictví 2008: Velká kniha příkladů, s. 4-5.

Účetní systémy a organizace účetnictví jsou schematicky znázorněny na obrázku 1.2:



Obrázek 1.2: Účetní systémy a organizace účetnictví

Zdroj: SEDLÁČEK, J. et al., Základy finančního účetnictví, s. 17.

Účetnictví je vedeno v **plném** nebo ve **zjednodušeném** rozsahu, který je méně administrativně náročný a je určen zejména pro účetní jednotky, které dříve účtovaly v jednoduchém účetnictví. Zjednodušený rozsah umožňuje:

- sestavit účtový rozvrh na úrovni účtových skupin bez dalšího hlubšího členění,
- spojit účtování v deníku s účtováním v hlavní knize, a tím vést pouze jednu účetní knihu, bez povinnosti vést knihu analytických účtů a podrozvahových účtů,
- nevytvářet opravné položky a rezervy, pokud jejich tvorbu nezakládá zvláštní právní předpis,
- nepoužívat k oceňování reálnou hodnotu,
- sestavovat účetní závěrku ve zjednodušeném rozsahu.<sup>9</sup>

Podle § 9 odst. 3 zákona o účetnictví mohou vést některé účetní jednotky (popsané dříve dle § 1 odst. 2 písm. a) a b) účetnictví ve zjednodušeném rozsahu:

- **občanská sdružení**, jejich organizační jednotky, které mají právní subjektivitu, církve a náboženské společnosti nebo církevní instituce, které jsou církevní právnickou osobou evidovanou podle zákona upravujícího postavení církví

<sup>9</sup> SEDLÁČEK, J. et al., Základy finančního účetnictví, s. 16-18.

a náboženských společností, obecně prospěšné společnosti, honební společenstva, nadační fondy a společenství vlastníků jednotek,

- **bytová družstva**, která nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem, a družstva, která jsou založena výhradně za účelem zajišťování hospodářských, sociálních anebo jiných potřeb svých členů,
- **příspěvkové organizace**, u nichž o tom rozhodl jejich zřizovatel,
- **ostatní účetní jednotky**, o nichž to stanoví zvláštní zákon.<sup>10</sup>

Dle § 9 odst. 4 zákona o účetnictví:

- z účetních jednotek podle § 1 odst. 2 písm. d) až h) mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu ty, které nemají povinnost mít účetní závěrku ověřenu auditorem, nebo ty, o nichž to stanoví zvláštní zákon.<sup>11</sup>

### 1.3 Právní regulace účetnictví v České republice

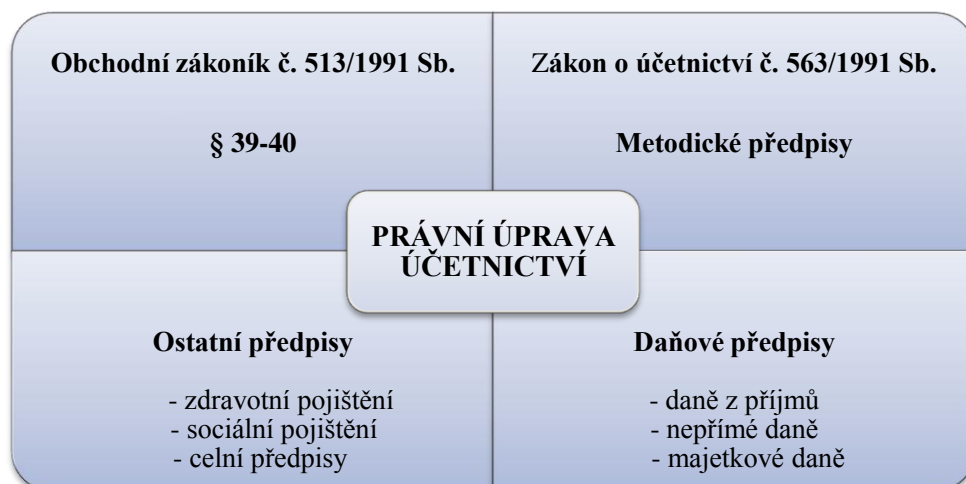
Finanční účetnictví podniku je regulováno právními předpisy, metodickými postupy a obecně uznávanými účetními zásadami. Naopak vnitropodnikové účetnictví není legislativně upravováno a jeho forma i organizace jsou plně v pravomoci managementu podniku.

Právní úpravu účetnictví podniku pak lze schematicky znázornit podle následujícího obrázku.

---

<sup>10</sup> Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, §9 odst. 3.

<sup>11</sup> Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, §9 odst. 4.



*Obrázek 1.3: Právní úprava účetnictví*

Zdroj: SEDLÁČEK, J. et al., Základy finančního účetnictví, s. 22.

Právní úprava účetnictví České republiky má 3 hlavní části:

- **obchodní zákoník,**
- **zákon o účetnictví,**
- **daňové a další předpisy.**

Obchodní zákoník stanovuje spíše obecnou povinnost podnikatelů vést účetnictví v rozsahu a způsobem stanoveným zvláštním zákonem a určité další náležitosti a povinnosti. Zákon o účetnictví společně s prováděcí vyhláškou pro podnikatele a českými účetními standardy stanovuje metodické a některé obsahové náležitosti účetnictví tak, aby účetnictví bylo průkazné a aby správně a věrně zobrazovalo situaci podniku. Daňové a další předpisy určují především obsahovou stránku účetnictví, zejména způsoby a postupy stanovení výše částek zachycovaných v účetnictví.

Kromě regulace vnějšími předpisy vyhláší povinně každý podnik své vlastní (interní) předpisy, směrnice, opatření či příkazy pro vedení účetnictví, které jsou předpokladem pro jeho průkaznost. Používají se zejména směrnice upravující oceňovací metody,

odpisování, oběh účetních dokladů, účtový rozvrh, analytickou a operativní evidenci, podrozvahové účty i vedení případného vnitropodnikového účetnictví.<sup>12</sup>

### 1.3.1 Obchodní zákoník

Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., dříve stanovoval povinnost podnikatelů vést účetnictví v rozsahu a způsobem stanoveným zvláštním zákonem a další náležitosti a povinnosti. V roce 2003 však byla většina ustanovení hlavy IV. Účetnictví podnikatelů zrušena a v platnosti zůstaly jen § 39 a § 40, které stanovují tyto základní povinnosti:<sup>13</sup>

- **§ 39** stanovuje pro obchodní společnosti a družstva a povinnost mít účetní závěrku a výroční zprávu **ověřenou auditorem** podle tohoto zákona nebo zvláštního právního předpisu. Podnikatel je povinen připravit a poskytnout auditorovi všechny účetní záznamy a vysvětlení potřebná k ověřování podle odstavce 1. Náklady spojené s auditorskou činností hradí podnikatel, jehož účetní závěrka se ověřuje.<sup>14</sup>
- **§ 40** stanovuje pro obchodní společnosti a družstva povinnost zveřejňovat účetní závěrky i výroční zprávy způsobem podle tohoto zákona a podle zvláštního právního předpisu (tj. podle zákona o účetnictví).<sup>15</sup>

### 1.3.2 Zákon o účetnictví

Základním účetním předpisem je **zákon** č. 563/1991 Sb., **o účetnictví**, který stanovuje především metodické a rovněž i některé obsahové náležitosti účetnictví tak, aby účetnictví plnilo své cíle a úkoly. V současné době stanovuje tento zákon základní podmínky rozsahu a způsobu vedení účetnictví, jeho průkaznosti, podmínky pro vedení

---

<sup>12</sup> SEDLÁČEK, J. et al., Základy finančního účetnictví, s. 22-23.

<sup>13</sup> LANDA, M., Účetnictví podniku, s. 32.

<sup>14</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, §39.

<sup>15</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění, §40.

účetního záznamu v písemné nebo technické formě apod. V souladu s touto koncepcí upravuje zákon o účetnictví zejména tyto oblasti:<sup>16</sup>

- kdo je účetní jednotkou (§ 1 odst. 2),
- předmět účetnictví (§ 2),
- rozsah účetního období (§ 3 odst. 2),
- okamžik vzniku a zániku povinnosti vést účetnictví (§ 4 odst. 1 až 7),
- povinnost dodržovat při vedení účetnictví směrné účtové osnovy, uspořádání a označování položek účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, obsahové vymezení těchto závěrek, účetní metody a ostatní podmínky vedení účetnictví stanovené prováděcími právními předpisy (§ 4 odst. 8),
- obecné povinnosti vedení účetnictví (§ 4 až § 8),
- vymezení účetních jednotek, které mohou vést účetnictví ve zjednodušeném rozsahu (§ 9 odst. 3),
- náležitosti účetních dokladů (§ 11) a účetních zápisů (§ 12),
- výčet a minimální obsah účetních knih v účetnictví (§ 13, § 13a a § 16) a postavení a obsah směrné účtové osnovy (§ 14),
- okamžik otevírání a uzavírání účetních knih (§ 17),
- způsoby oceňování majetku a závazků (§ 24 až 28),
- inventarizace majetku a závazků (§ 29 a 30),
- úschova účetních písemností (§ 31 a 32),
- zvláštní ustanovení o účetních záznamech včetně jejich oprav (§ 33 až 35).<sup>17</sup>

### 1.3.3 Prováděcí vyhlášky k zákonu o účetnictví

Prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR se člení dle základních **typů subjektů**. Tyto subjekty se dělí do několika kategorií dle typu subjektu. Jednotlivé typy, které se uvádějí, jsou:

- podnikatelé,

---

<sup>16</sup> LANDA, M., Účetnictví podniku, s. 33.

<sup>17</sup> Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, §1 až §35.

- banky a jiné finanční instituce,
- pojišťovny,
- zdravotní pojišťovny,
- nepodnikatelské subjekty,
- územní samosprávné celky, příspěvkové organizace, státní fondy a organizační složky státu,
- fond národního majetku České republiky a Pozemkový fond České republiky,
- účetní jednotky účtující v soustavě jednoduchého účetnictví.

Prováděcí vyhlášky k zákonu o účetnictví pro **podnikatele** jsou následující:

- **vyhláška 500/2002 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (tato vyhláška je účinná od 1. 1. 2003);
- **vyhláška 472/2003 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (tato vyhláška je účinná od 1. 1. 2004);
- **vyhláška 397/2005 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění vyhlášky č. 472/2003 Sb. (tato vyhláška je účinná od 5. 10. 2005 (část), 1. 1. 2006 (část);
- **vyhláška 349/2007 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (tato vyhláška je účinná od 1. 1. 2008 (část), 29. 6. 2008 (část);
- **vyhláška 469/2008 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími

v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (tato vyhláška je účinná od 1. 1. 2009 (část), 1. 1. 2010 (část);

- **vyhláška 419/2010 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (tato vyhláška je účinná od 1. 1. 2011).<sup>18</sup>

Základní funkce vyhlášek spočívá v **definici obsahu, struktury a způsobu sestavení účetní závěrky** (tj. rozvahy, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy k účetním výkazům).

### 1.3.4 České účetní standardy pro podnikatele

České účetní standardy jsou určeny podnikatelům, kteří účtují podle vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Standardů je celkem 23 a byly vydány s účinností od 1. 1. 2004 Ministerstvem financí ČR na základě zmocnění podle § 36 zákona o účetnictví, a to za účelem docílení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami.<sup>19</sup>

Obsahem standardů je popis účetních metod nebo postupů účtování; obsah standardů nesmí být v rozporu s ustanoveními zákona o účetnictví a ostatních právních předpisů ani obcházet jejich účel. Použití standardů účetními jednotkami se považuje za plnění ustanovení o účetních metodách podle zákona o účetnictví<sup>20</sup>, České účetní standardy jsou uvedeny v následující tabulce.

---

<sup>18</sup> Komora auditorů České republiky. [online] *Vyhlášky*. [cit. 2011-04-18] Dostupné z WWW: <http://www.kacr.cz/Article.asp?nDepartmentID=79&nArticleID=184&nLanguageID=1>.

<sup>19</sup> LANDA, M., Účetnictví podniku, s. 34-35.

<sup>20</sup> § 36 odst. 1 zákona o účetnictví.



Tabulka 1.1: České účetní standardy pro podnikatele

Číslo	Název
001	Účty a zásady účtování na účtech
002	Otevírání a uzavírání účetních knih
003	Odložená daň
004	Rezervy
005	Opravné položky
006	Kursově rozdíly
007	Inventarizační rozdíly a ztráty v rámci norem přirozených
008	Operace s cennými papíry a podíly
009	Deriváty
010	Zvláštní operace s pohledávkami
011	Operace s podnikem
012	Změny vlastního kapitálu
013	Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
014	Dlouhodobý finanční majetek
015	Zásoby
016	Krátkodobý finanční majetek a krátkodobé bankovní úvěry
017	Zúčtovací vztahy
018	Kapitálové účty a dlouhodobé závazky
019	Náklady a výnosy
020	Konsolidace
021	Vyrovnání, nucené vyrovnání, konkurs a likvidace
022	Inventarizace majetku a závazků při převodech majetku státu na
023	Přehled o peněžních tocích

Zdroj: KOVANICOVÁ, D., Abeceda účetních znalostí pro každého, s. 177.

### 1.3.5 Ostatní právní předpisy

Tyto předpisy upravují zejména **obsahovou stránku účetních operací**. Stanovují například, jakým způsobem může účetní jednotka zjistit výši určité operace (nebo také její ocenění). Zde je upravujícím právním předpisem například zákon o daních z příjmů. Tento zákon stanovuje postup pro výpočet daně z příjmů právnických osob. Dále také zákon o dani silniční, který určuje výši a způsob placení silniční daně během roku atd.

Ostatní právní předpisy upravují, za jakých podmínek k účetní operaci dochází. Obchodní zákoník například stanovuje podmínky uzavření kupní smlouvy. Pravidla vedení určité účetní agendy jsou těmito předpisy také regulovány. Typickými příklady této regulace mohou být následující:

- zákon o dani z příjmů stanovuje pravidla pro vedení agendy daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti<sup>21</sup>,
- zákon o dani z přidané hodnoty upravuje pravidla vedení evidence pro účely sestavení přiznání k této dani,
- zákony o pojistném na všeobecné zdravotní pojištění a o pojistném na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti stanovují pravidla pro vedení agendy zákonných sociálních odvodů atd.

Předpisy z této skupiny spíše upravují daňové a mzdové účetnictví. Tyto dvě části podnikového účetnictví zachycují finanční vztahy ke státu a k orgánům sociálního zabezpečení.

Je patrné, že podnikové účetnictví jako celek je velmi komplikovaným systémem, protože má velmi úzký vztah k celkovému souboru obchodních a občanských, právních, daňových, sociálních, pracovně právních a dalších norem.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Jedná se především o zaměstnance podniku.

<sup>22</sup> LANDA, M., Účetnictví podniku., s. 37-38.

## 2 Koloběh hospodářských prostředků a jeho obecná charakteristika

Základní cíl účetnictví je obvykle specifikován jako hodnotové vyjádření<sup>23</sup> hospodářských aktivit podniku a hospodářské situace, která z nich vyplývá. Tyto hospodářské situace a aktivity jsou nezbytné pro chod celého účetnictví, je tedy zřejmé, že budou muset být nějakým způsobem vyjádřeny a zpracovány.

Hospodářské aktivity podniku jsou založeny na bázi operací, které jsou obvykle dvoustranného charakteru.<sup>24</sup> Většina těchto dvoustranných hospodářských aktivit se rozpadá na dva druhy aktivit, které lze nazvat „toky“. První část hospodářských aktivit mívá podobu materiálových toků. Tyto toky nastávají zejména v případě koupě.<sup>25</sup> Druhou část tvoří toky finančního charakteru. Účetní jednotka musí uhradit pořízené zásoby např. materiálu v určité hodnotě (v konkrétní měně). Dalším příkladem může být uhrazení pohledávky (v konkrétní výši finančního obnosu), kterou má účetní jednotka za svým odběratelem, který si od této jednotky nakoupil výrobky. Vznikají tedy toky, které mají finanční základnu.<sup>26</sup>

### 2.1 Zobrazení uzavřeného koloběhu hospodářských prostředků

Výrobní proces podniku, který se neustále opakuje, se nazývá **koloběh hospodářských prostředků**. Jak takový koloběh hospodářských prostředků v podniku může vypadat, lze vidět na následujícím obrázku<sup>27</sup>.

---

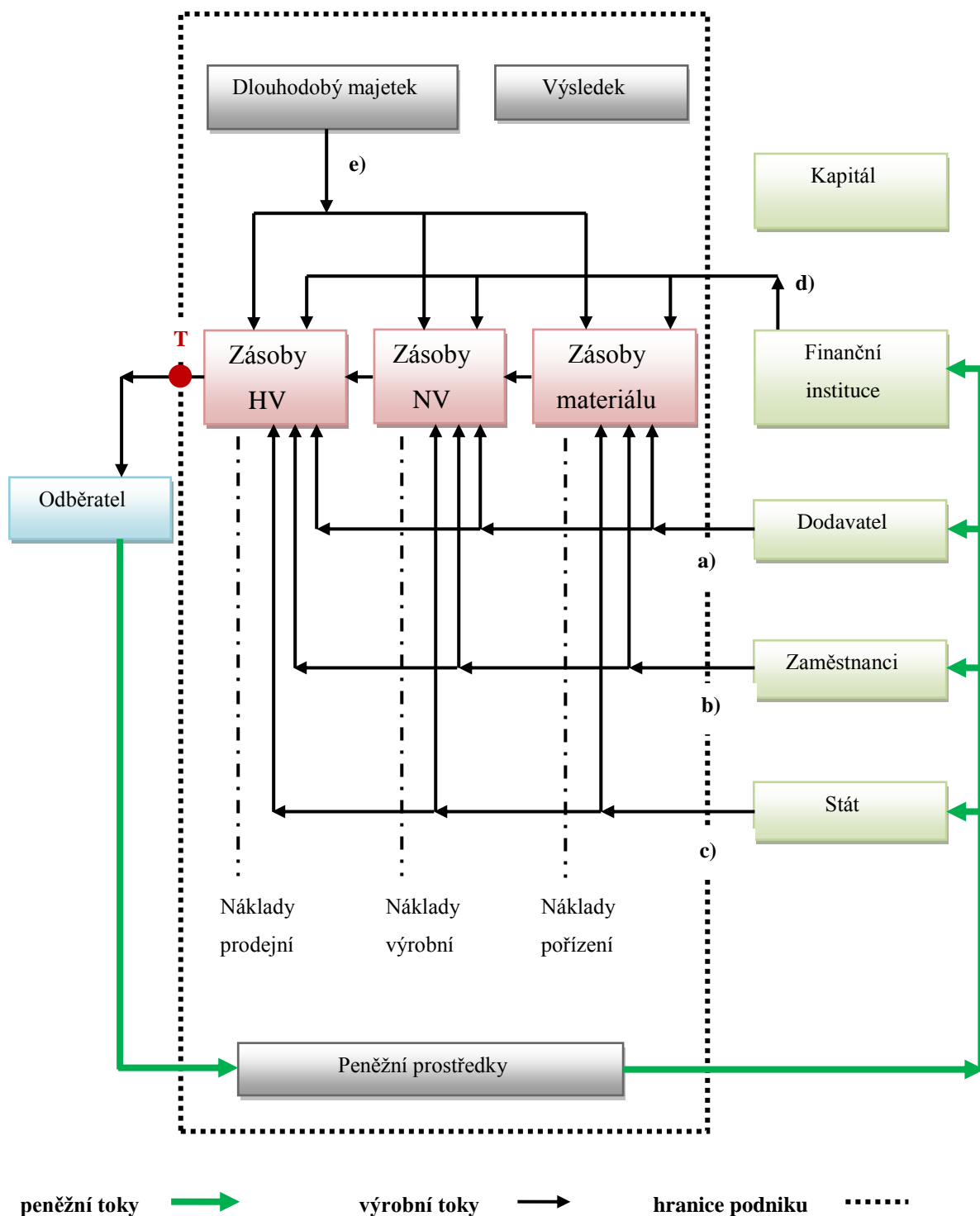
<sup>23</sup> Tzn. vyjádření v konkrétní měně jako je např. Koruna česká, euro, dolar aj.

<sup>24</sup> Např. pokud účetní jednotka nakoupí materiál, musí za něj zaplatit svému dodavateli (tím, že získá materiál, musí poskytnout finanční protihodnotu, jde tedy o dvoustranný charakter účetní operace). Dalším příkladem může být také to, že materiál, ze kterého účetní jednotka vytváří výrobky, musí projít výrobním procesem a současně také změnit místo, svou formu i hodnotu. Na jednom pracovišti v důsledku toho dochází k úbytku hodnoty, na druhém pracovišti k jejímu nárůstu.

<sup>25</sup> Např. dochází k přírůstku materiálu v důsledku nákupu.

<sup>26</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů., s. 12.

<sup>27</sup> Tamtéž, s. 14.



Vysvětlivky: **HV** – hotová výroba, **NV** – nedokončená výroba

Obrázek 2.1: Koloběh hospodářských prostředků výrobního podniku

Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 15.

Zjednodušený model koloběhu hospodářských prostředků a jeho fungování je popsáno v následujícím textu.

Společníci vložili do podniku základní kapitál, od finanční instituce si půjčili finanční prostředky, za které platí stanovený úrok. Za tyto získané prostředky si pořídili dlouhodobý majetek (např. zařízení a stroje, které budou zajišťovat výrobu) v určité výši a zbytek finančních prostředků zůstal v pokladně.

**Externí toky**, které hospodářský proces spotřebovává:

- **tok (a):** podnik si objednal materiál nebo služby od svých dodavatelů,
- **tok (b):** podnik získal pracovní sílu (zaměstnance),
- **tok (c):** podnik získal služby od státu,
- **tok (d):** roční úrok (za vypůjčené finanční prostředky) v určité hodnotě.

Jedná se o vstupy z vnějšího okolí a podnik je potřebuje, aby mohl fungovat. Kromě těchto vstupů podnik spotřebovává ještě část svého dlouhodobého majetku, za který zaplatil určitou částku z vypůjčených peněz. **Tok (e)** znamená, že prostřednictvím odpisů se do ročních hodnotových toků promítne určitá částka. Tento tok nepředstavuje běžný materiálový tok, ale je velice specifický. V důsledku probíhajícího hospodářského procesu dochází k opotřebování dlouhodobého majetku (např. opotřebení strojů, zařízení a budov při výrobě).<sup>28</sup> Opotřebování snižuje hodnotu daného majetku. Tento tok se do celkového hospodaření podniku promítá jako tok snižující potenciální hospodářský výsledek<sup>29</sup>. Podobným způsobem se chová i **tok (d)**, který představuje pro podnik cenu půjčených peněz.

Pro zjednodušení modelu předpokládáme **uzavřený koloběh**. Takový koloběh znamená, že všechny výrobky jsou prodány, a při jejich výrobě se spotřebovaly všechny vstupy, které jsou zachyceny na obrázku.<sup>30</sup>

Celkové náklady, které podnik vynaložil na výrobu svých výrobků, jsou rovny součtu toků **a, b, c, d, e** a mají hodnotu vyjádřenou vzorcem (2.1).

---

<sup>28</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 16.

<sup>29</sup> Jedná se o ztrátový tok.

<sup>30</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 17.

$$\text{Celkové náklady} = a + b + c + d + e \quad (2.1)$$

**Interní toky**, jejich forma a hodnota, závisí na charakteru podniku. Podniky a jejich uvažování jsou závislé na daných cílech, oboru činnosti, organizaci, na jeho interních směrnících a předpisech stanovených vedením podniku atd.

Ve znázorněném koloběhu hospodářských prostředků se hodnoty jednotlivých toků **a**, **b**, **c**, **d**, **e** rozdělují na dílčí toky, v závislosti na uvedených faktorech, které ovlivňují uvažování podniků. U podniků, které se orientují na manuální výrobu, bude rozdělení celkových mzdových nákladů (**tok b**) v jiném poměru, než u podniků, jejichž výroba je plně automatizovaná. Na základě toho se bude lišit i rozdělení nákladů připadajících na opotřebení dlouhodobého majetku atd.

V bodě **T** dochází k porovnání vnitřních a vnějších hodnotových podmínek. Podnik vyrobil výrobky na úrovni hodnoty vycházející z vnitřních podmínek a trh je schopen akceptovat hodnotu, která je vyšší než hodnota výrobků vzniklá při procesu výroby. Hodnota, kterou trh akceptuje, bude zároveň prodejní hodnotou výrobku.

Rozdíl mezi výrobní hodnotou výrobků a prodejní hodnotou<sup>31</sup> představuje **zisk**, který tvoří součást vlastního kapitálu podniku a pro společníky tato hodnota znamená roční ohodnocení jimi vloženého kapitálu do podniku. Finanční toky jsou v hodnotě, která odpovídá provedeným platbám.

V tomto zjednodušeném schématu koloběhu hospodářských prostředků se vychází předpokladu, že nakoupený materiál byl zcela spotřebován a všechny platby byly provedeny (uzavřený koloběh). Tato situace není v praxi téměř možná a obvykle nenastává. Na konci účetního období část vyrobených výrobků nebude vždy zcela prodána a pohledávky a závazky nebudou plně uhrazeny. V tomto schématu je ve zjednodušené formě popsán princip hospodářského procesu obecně.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> Hodnota akceptovatelná trhem.

<sup>32</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 17.

## 2.2 Koloběh majetku

Účetní jednotka<sup>33</sup> potřebuje ke své existenci určitý majetek. Tento majetek ji dává možnost provozovat činnost podniku a jeho záměr. Dlouhodobý majetek nemění svou podobu, ale při jeho používání dochází k jeho opotřebování. I za daných okolností se dlouhodobý majetek podílí na zabezpečení předmětu činnosti účetní jednotky. Oproti tomu stojí oběžný majetek, který přeměňuje svoji formu z jedné složky v jinou. Tato přeměna je zahájena skrze výrobní, obchodní a jinou činnost podniku. Proces přeměny majetku se nazývá koloběhem majetku nebo také provozním (operačním) cyklem.

Ve výrobním podniku může mít koloběh majetku **tři základní fáze** (viz obr. 2.2):

- **Pořízení vstupů** – výrobní podnik získává ke své činnosti<sup>34</sup> dlouhodobý majetek<sup>35</sup> a majetek krátkodobý<sup>36</sup>. V důsledku nákupu majetku, dochází k úbytku peněžních prostředků<sup>37</sup> nebo ke vzniku závazku vůči dodavatelům vstupů<sup>38</sup>. Ve fázi pořízení vstupů, je nutné, aby podnik využíval práce svých zaměstnanců. Zaměstnanci za odvedenou práci požadují zaplacení finančních prostředků<sup>39</sup>. Než dojde k uhrazení dlužných mezd, má účetní jednotka vůči svým zaměstnancům závazek. Peníze se ve fázi pořízení přeměnily na dlouhodobý majetek jako například budovy, stavby, stroje, materiál, inventář. V souvislosti s těmito vstupy došlo ke vzniku závazků vůči zaměstnancům a dodavatelům vstupů.
- **Výroba** – v této fázi podnik spotřebovává materiál, dochází k opotřebení strojů, zařízení a budov. Zaměstnanci vynakládají svoji práci ve výrobě. Než dojde k zaplacení za jejich práci, má podnik vůči nim závazek. Vstupy se ve fázi výroby postupně přeměnily na výrobky v různém stupni zpracovanosti<sup>40</sup>. S výrobou také dochází ke vzniku závazků.
- **Prodej** – výrobky se dají přímo prodat za peněžní prostředky nebo má jejich odběratel stanovenou lhůtu na zaplacení odebraných výrobků. V tomto případě

---

<sup>33</sup> Zejména výrobní podnik.

<sup>34</sup> Od různých dodavatelů.

<sup>35</sup> Výrobní haly, administrativní budovy, stroje, vybavení kanceláří.

<sup>36</sup> Materiál potřebný k výrobě, obaly apod.

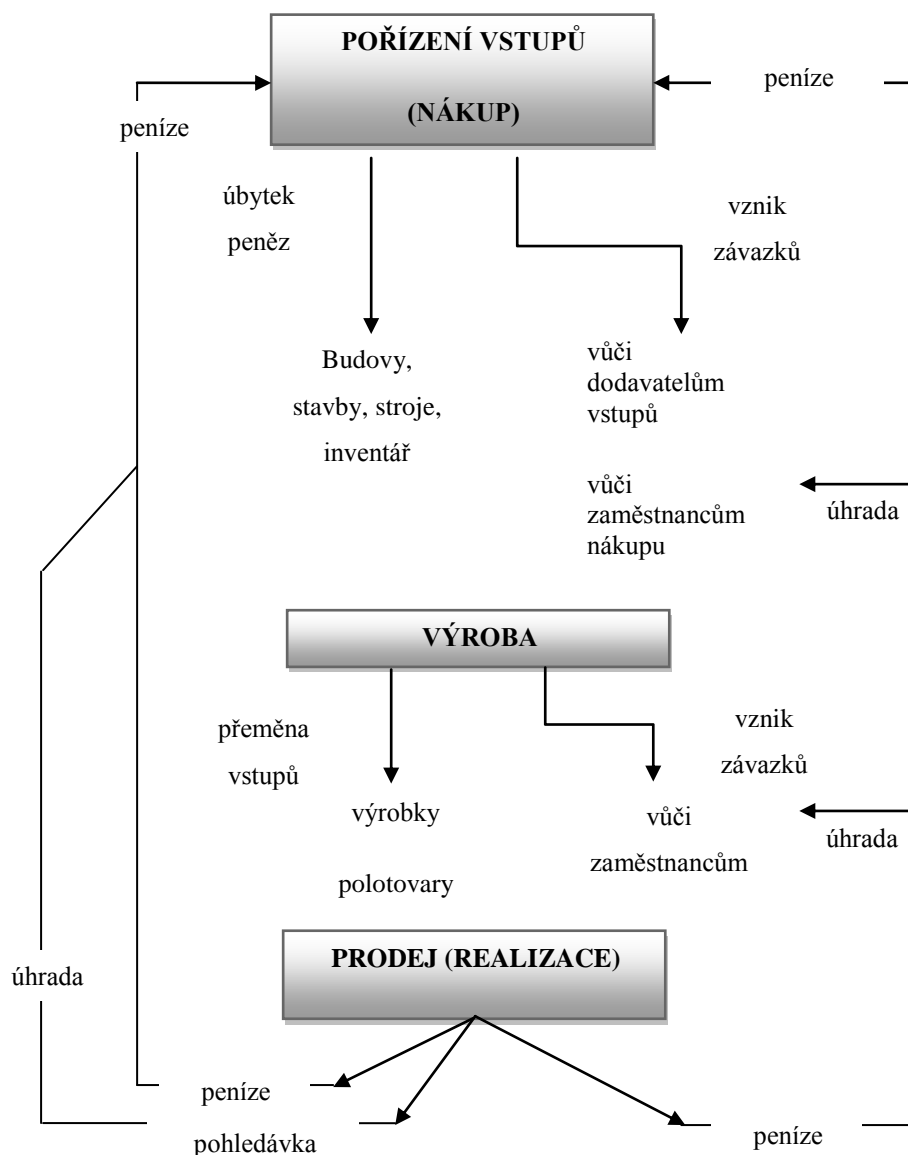
<sup>37</sup> Pokud jsou vstupy ihned zaplacený.

<sup>38</sup> Zaplatí-li podnik až v dohodnuté době.

<sup>39</sup> V podobě mezd.

<sup>40</sup> Nedokončená výroba, polotovary, hotová výroba.

podniku vzniká pohledávka za odběratelem. Tato pohledávka se po její úhradě přeměňuje na peníze. Peněžní prostředky od odběratele použije účetní jednotka na úhradu závazků. Těmito závazky jsou pořizování vstupů, závazky při výrobě, nové pořízení vstupů. Vznik těchto závazků je nezbytný proto, aby mohlo dojít k pokračování ve výrobní činnosti, což znamená, aby mohl nepřetržitě pokračovat koloběh přeměn forem majetku.<sup>41</sup>



Obrázek 2.2: Koloběh majetku ve výrobním podniku

Zdroj: BŘEZINOVÁ, H., MUNZAR, V., Účetnictví I, s. 64.

<sup>41</sup> BŘEZINOVÁ, H., MUNZAR, V., Účetnictví I, s. 63.



Podnik pořizuje dlouhodobý majetek za účelem jeho využití po více let. To je jeden z důvodů proč se operativní řízení soustřeďuje na **provozní cyklus** (koloběh majetku). Tento cyklus je určen délkou jeho trvání a rozsahem prostředků, které skrze něj prošly. Délka cyklu se měří<sup>42</sup> počtem dnů nebo kalendářní jednotkou. Při řízení oběžných aktiv je důležitá informace o tom, kolikrát daný cyklus proběhl za určitý časový interval. To znamená, jaký počet obrátek uskutečnil. Rychlost obratu<sup>43</sup> určuje schopnost podniku využívat oběžná aktiva.

Výchozí i závěrečnou formou cyklu majetku<sup>44</sup> jsou **peníze**. Charakter koloběhu majetku je závislý na typu podniku a na charakteru jeho hospodářské činnosti. Koloběh majetku se liší u výrobních podniků, obchodních podniků, podniků poskytujících služby, podniků provozujících zemědělskou činnost apod.

Popsaný koloběh je výsledkem hospodářské činnosti podniku. Fáze a procesy koloběhu majetku je možné rozdělit na jednotlivé operace, které se označují jako **hospodářské operace**. Tyto operace ovlivňují stav položek aktiv a pasiv a tedy musí být řádně evidovány. Záznamy o stavu položek rozvahy se vedou v systému účetnictví. Potřebným podkladem pro zápis hospodářské operace v účetnictví je **účetní doklad**. Hospodářské operace podniku, které jsou vedeny účetními doklady, se stávají **účetními případy**. Účetní případy, které jsou zaznamenány v účetnictví, zároveň představují **účetní zápisy** (záznamy).<sup>45</sup>

Součástí koloběhu majetku je i samotný **koloběh oběžného majetku**, který je jednou jeho částí. Koloběh oběžného majetku lze znázornit způsobem, který je zobrazen na obrázku 2.3. Oběžný majetek neustále mění svou podobu i formu během svého zpracování. Zpracování majetku probíhá od vstupu materiálu do výrobního procesu až po dokončení finálního výrobku, který je prodán a následně zaplacen. Oběžný majetek se při hospodářských aktivitách podniku spotřebovává najednou.<sup>46</sup>

---

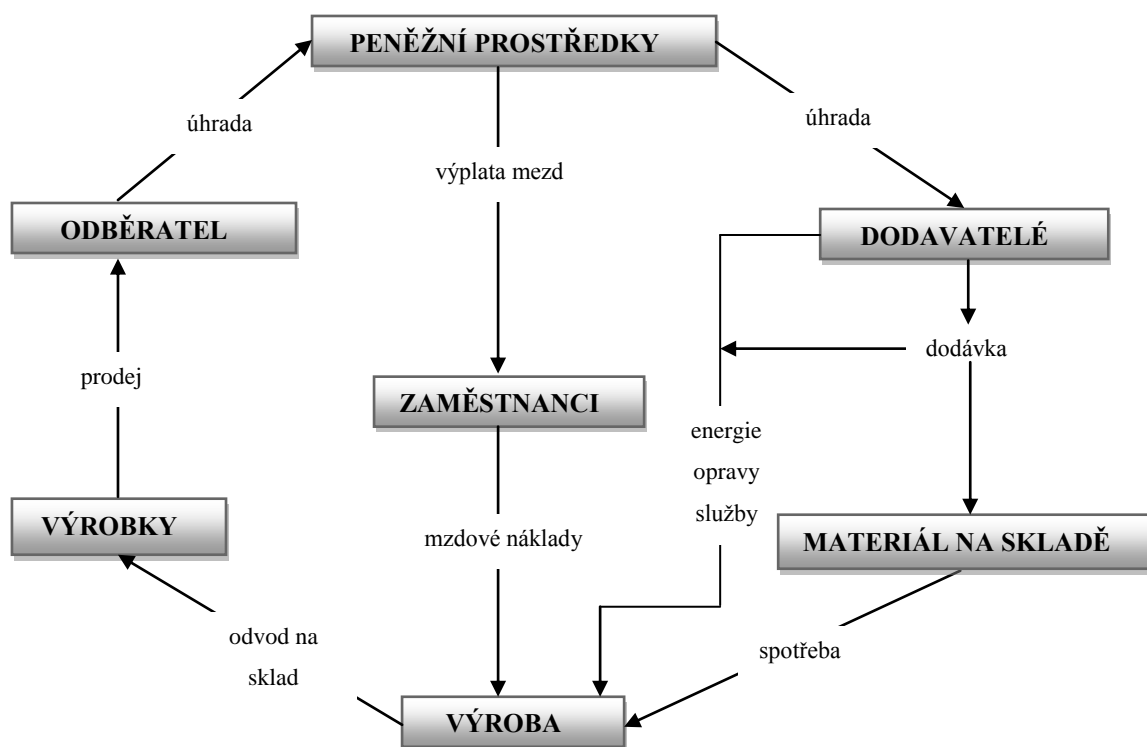
<sup>42</sup> Podle charakteru cyklu.

<sup>43</sup> Měřená dobou obratu nebo počtem obrátek.

<sup>44</sup> Ale i celkového koloběhu aktiv.

<sup>45</sup> BŘEZINOVÁ, H., MUNZAR, V., Účetnictví I, s. 64.

<sup>46</sup> MRKOSOVÁ, J., Účetnictví 2010: učebnice pro SŠ a VOŠ, s. 12.



Obrázek 2.3. Schéma koloběhu oběžného majetku

Zdroj: MRKOSOVÁ, J., Účetnictví 2010: učebnice pro SŠ a VOŠ, s. 13.

## 2.3 Koloběh obchodní činnosti

Specifickým koloběhem, který má mnoho podnikatelských jednotek<sup>47</sup> je **koloběh obchodní činnosti**. Tento koloběh je zobrazen na obrázku 2.3 a vyjadřuje vztahy mezi různými subjekty, se kterými může podnik spolupracovat. Vztahy jsou vzájemné a vyjadřují kooperaci s okolním prostředím podniku. Bez ostatních subjektů by podnik nemohl provádět svou vlastní obchodní činnost. Činností, které probíhají ve vztahu s externím okolím je hned několik.

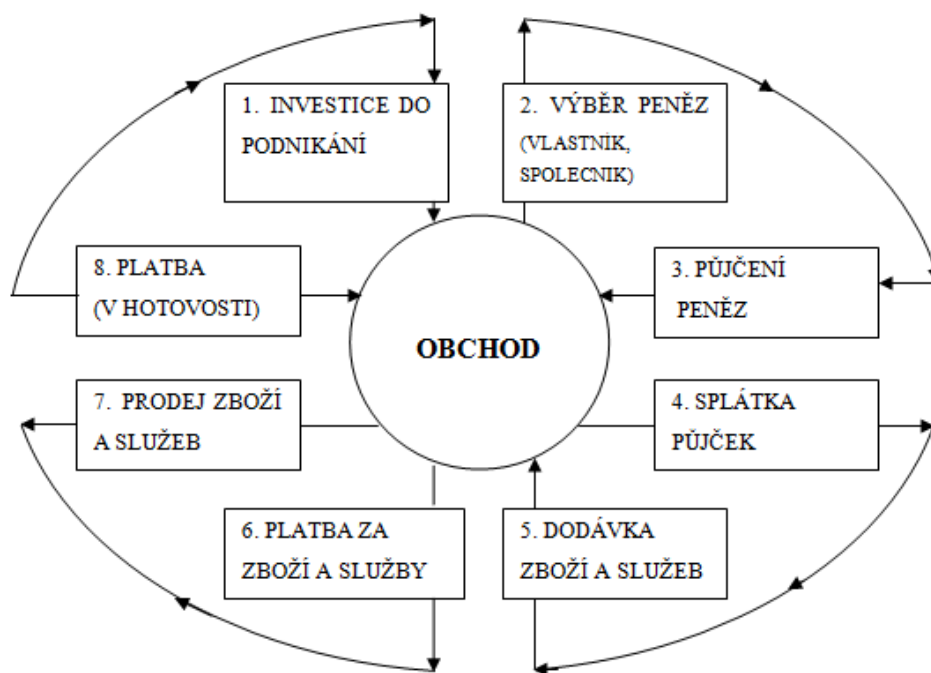
První důležitou částí takového koloběhu je investice do podnikání, která se následně vrací zpět vlastníkům (společníkům). Tato investice se obvykle navrácí zpět navýšená o vzniklý zisk (snížená o ztrátu).

<sup>47</sup> Zejména obchodních společností.

Během podnikání si podnik obvykle půjčuje peněžní prostředky od různých finančních institucí. V tom případě u podniku postupně proběhne proces vypůjčení a následného navrácení těchto prostředků.

Hlavní činností podniků je prodej nějakého produktu či služby. Za tyto produkty (služby) obvykle obdrží od odběratelů úhradu v podobě peněžních prostředků, které následně vrací zpět do podnikání.

Stejně tak, jako podnik zboží a služby prodává, tak zároveň i nakupuje od dodavatelů různé jiné zboží a služby, které potřebuje k chodu vlastní činnosti. Za dodané zboží a služby platí svým dodavatelům v dané lhůtě a výši peněžní prostředky.



Obrázek 2.4: Průběh obchodní činnosti

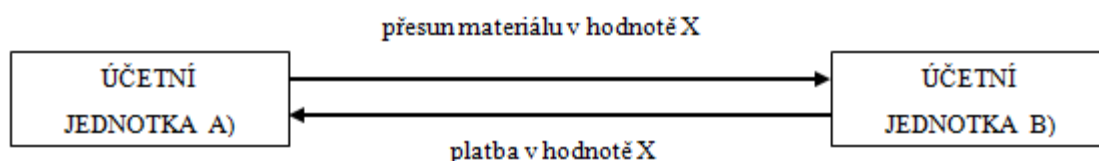
Zdroj: BŘEZINOVÁ, H., MUNZAR, V., Účetnictví I, s. 20.

## 2.4 Účetní zobrazení koloběhu hospodářských prostředků

Podvojný účetnictví je systém, který podvojným způsobem zachycuje hospodářské aktivity podniku. Nejobecnější vlastností toků uvedených v koloběhu je, že každý má svůj začátek a konec. Každý tok má svůj **výchozí** a svůj **konečný bod** (umožňující užití prostředků, které do něj proudí).

Z hlediska charakteru těchto toků je možné rozdělit na toky ovlivňující konečnou hodnotu výrobku či konečnou hodnotu podnikatelské jednotky a na toky, které tuto hodnotu přímo neovlivňují. Nejprve lze popsat toky, které hodnotu podniku neovlivňují.

Přesune-li výrobní jednotka určitou výši zásob z jednoho střediska do druhého a následuje-li za tímto přesunem platba, dojde k následujícím tokům.



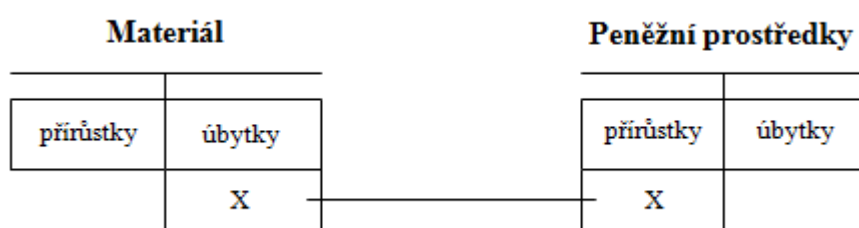
Obrázek 2.5: Toky neovlivňující celkovou hodnotu podniku

Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 20.

U účetní jednotky A) dojde k úbytku materiálu. Úbytek materiálu bude v určité hodnotě X Kč a ve stejné výši získá peněžní prostředky. Účetní jednotka A) musí prodat zásoby materiálu, aby mohla následně využívat ke své činnosti peněžní prostředky ve výši X Kč. Zdrojem nárůstu peněžních prostředků v hodnotě X Kč je úbytek materiálu v hodnotě X Kč. U účetní jednotky B) je situace opačná. Aby účetní jednotka B) mohla používat materiál v hodnotě X Kč, musí zaplatit peněžní prostředky ve stejné výši. Zdrojem pro nárůst hodnoty materiálu v jednotce B) je úbytek peněžních prostředků

ve stejné hodnotě.<sup>48</sup> Každá takováto hospodářská operace se dá znázornit na účtech.<sup>49</sup> Účetní jednotka A) má účet pro materiál a účet pro peněžní prostředky.

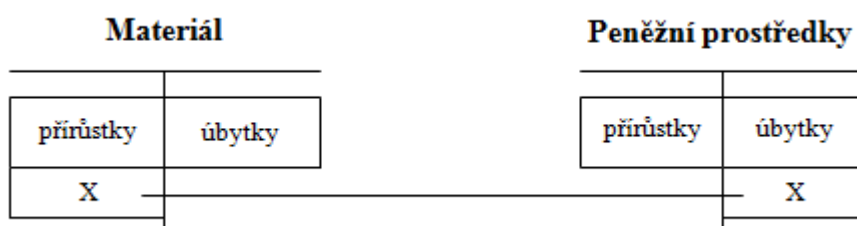
Nyní lze znázornit hospodářskou operaci, tak jak proběhla v jednotce A). Účetní jednotka si zvlášť vede evidenci pro materiál a zvlášť si eviduje peněžní prostředky. Aby se přírůstky a úbytky nepletly, tak si pro každý druh pohybu vytvořil zvláštní sloupec. Obdobným způsobem eviduje peněžní prostředky. Hospodářské operace by se podle metodiky jednotky A) zaevidovaly následujícím způsobem:



Obrázek 2.6: Evidence hospodářské operace v účetní jednotce A

Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 21.

Ve středisku účetní jednotky B) by došlo k opačné situaci, kterou lze znázornit:



Obrázek 2.7: Evidence hospodářské operace v účetní jednotce B

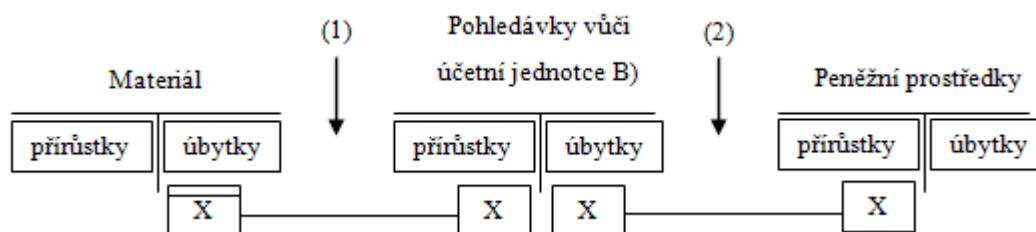
Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 21.

<sup>48</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 20.

<sup>49</sup> Účet představuje určitou metodickou pomůcku, určitý způsob evidence majetku a jeho zdrojů, který by subjektu poskytoval dostatečný přehled o druzích majetku, které má k dispozici a z jakých zdrojů daný majetek získal.

Každá účetní jednotka účtuje podle svého hlediska. Zajímá se hlavně o výši a druhy svého majetku a zdrojů, ze kterých tento majetek získala. Majetek jiné účetní jednotky ji zajímá, pouze pokud bude schopna zaplatit jí za dodaný materiál.<sup>50</sup>

Výše uvedená hospodářská operace u účetní jednotky A) by se tímto způsobem znázornila tehdy, kdyby se jednalo o výměnu materiálu za peníze tzv. „z ruky do ruky“. Ve většině případů dochází k časové prodlevě mezi jednotlivými hospodářskými operacemi. Po dobu této časové prodlevy účetní jednotce A) vzniká pohledávka vůči účetní jednotce B) za dodávku materiálu. Znázornění této hospodářské operace by z hlediska účetní jednotky A) bylo podrobnější a mělo by následující tvar:



Obrázek 2.8: Evidence hospodářských operací v účetní jednotce B

Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 22.

Vysvětlivky k obrázku 2.8:

- (1) – Hospodářská operace (1) zachycuje vznik pohledávky v důsledku úbytku materiálu a jeho dodání účetní jednotce B).
- (2) – Hospodářská operace (2) znázorňuje příjem peněžních prostředků za uskutečněnou dodávku a současně zánik pohledávky jako zdroje pro příjem peněžních prostředků.

Základem podvojného účetnictví se tak stal princip podvojného zápisu jedné hospodářské operace na dvě různé strany na stranu přírůstků a na stranu úbytků. Úbytek se zároveň stane zdrojem pro přírůstek na jiném účtu.<sup>51</sup>

<sup>50</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 21.

<sup>51</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 22.

## 3 Toky v podniku

Hospodářské aktivity podniku tvoří toky, které v něm probíhají. Takovéto toky mohou mít různý význam a charakter. Rozlišují se například toky, které vznikají v podniku a toky vznikající mimo podnik. Dále mohou být toky rozčleněny dle jejich charakteru například na toky materiálové či peněžní nebo takzvané toky „výsledkové“. Každý z těchto toků vzniká v jedné účetní jednotce a končí v jiné účetní jednotce.

### 3.1 Vnitřní a vnější toky v podniku

Hospodářské aktivity podniku mohou mít podobu **vnějších (externích) toků** a **vnitřních (interních) toků**. Vnější toky vycházejí z kontaktu mezi účetní jednotkou a vnějším prostředím (s dodavateli, odběrateli či jinými subjekty). Na straně druhé vnitřní toky probíhají v rámci účetní jednotky a jsou vyjádřením procesů uvnitř.

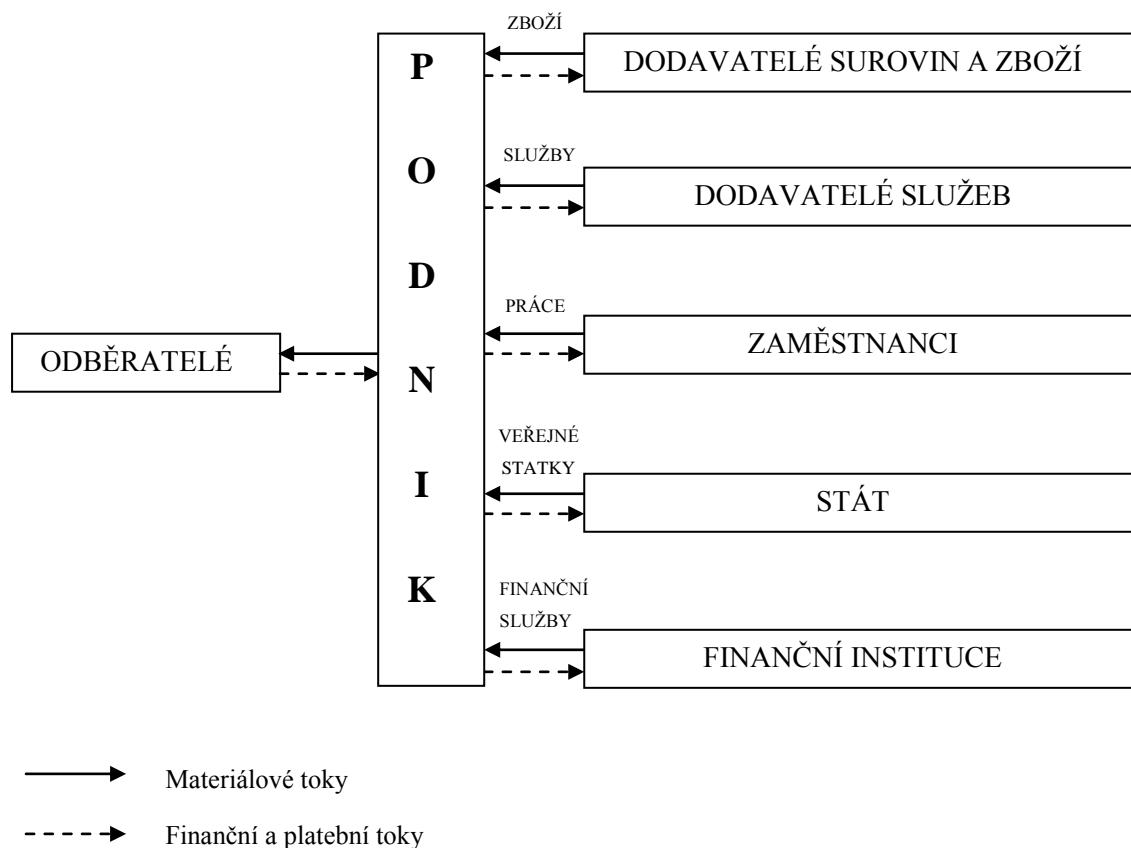
**Vnější toky** mají pro účetní jednotku zásadní význam. V hospodaření podniku jsou usměrňovány právními předpisy a normami, které jsou popsány v první kapitole. Tyto předpisy a normy definují rámec chování podniku jako takového, ale i všech externích subjektů, se kterými je podnik propojen. Toto vymezení je dáno již zmíněným Obchodním zákoníkem, dále pak daňovými zákony, Občanským zákoníkem, Zákoníkem práce, apod. Obecné vnější toky lze znázornit následujícím způsobem<sup>52</sup>.

---

<sup>52</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 12.

VÝSTUPY

VSTUPY



Obrázek 3.1: Schéma vnějších ekonomických aktivit podniku

Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 13.

Uvnitř podniku se odehrává hospodářský proces, který se uskutečňuje na bázi **vnitřních toků**. Tyto toky mohou být ve formě hospodářských operací, které se dělí do následujících základních částí:

- **materiálové toky**
- **finanční toky**<sup>53</sup>
- „výsledkové toky“<sup>54</sup>

<sup>53</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 13.

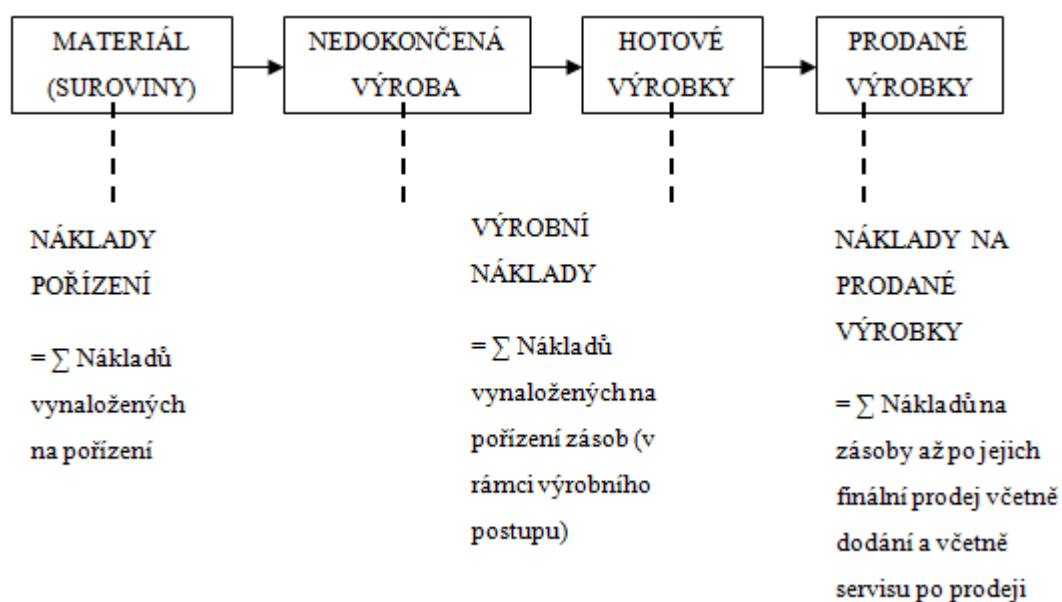
<sup>54</sup> Tamtéž, s. 14.



Finanční toky probíhají v případech, kdy dochází k uskutečnění např. plateb z bankovního účtu či převod z tohoto účtu do pokladny, plateb z pokladny za drobné nákupy jednotlivých hospodářských středisek, či platbě záloh.

V průběhu **vnitřních** hospodářských aktivit podniku dochází na jedné straně, k přeměně formy majetku podniku, a na straně druhé se současně mění hodnotové vyjádření tohoto majetku.<sup>55</sup> Tento interní proces v účetní jednotce bývá ovlivněn externím právním rámcem (jak tomu bylo hlavně v případě vnějších hospodářských aktivit) v mnohem menší míře. Na vnitřní aktivity podniku mají vliv především interní předpisy a směrnice.<sup>56</sup>

Průběh vnitřních toků v podniku je možné pojmut následujícím způsobem:



Obrázek 3.2: Vnitřní toky v podniku

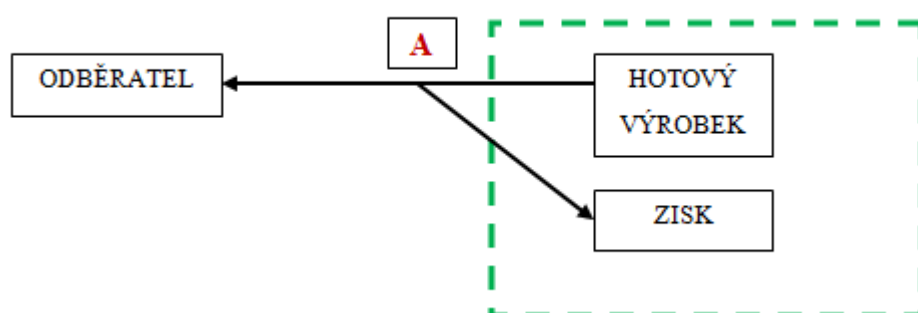
Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 14.

Tyto toky, které se vztahují k ekonomice podniku, musí účetnictví vyjádřit (zobrazit) v hodnotové podobě a tím je i převést na jednotnou bázi. Tato báze pak umožní zobrazení změny hodnoty, ale také umožní porovnávání dvou hodnot v různém

<sup>55</sup> Hodnota majetku narůstá, dochází k jeho zhodnocení.

<sup>56</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 13.

časovém okamžiku. Dále je možné díky stejné základně zjistit, zda v podniku dochází ke ztrátě hodnoty či k narůstání hodnoty. Jestli účetní jednotka hospodaří se ztrátou či ziskem a zda se hodnota jeho majetku snižuje či zvyšuje. Pro podnik jsou tedy velice důležité, již zmiňované, toky „výsledkové“. Dochází ke střetávání hodnoty výrobku (zboží) vytvořeného na základě vnitřních toků s hodnotou, která je pro daný výrobek (zboží) obvyklá na trhu, tzn. z hlediska podniku v externím prostředí. Takový tok, je možné vyjádřit pomocí obr.:



Obrázek 3.3: Výsledkový tok – ziskový

Zdroj: HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 14.

V bodě A dochází k porovnání hodnoty, která byla vytvořena v podniku na základě interních toků s hodnotou, kterou je schopen přijmout odběratel. Je zde zjevný střet hodnoty vytvořené na základě individuálních podnikových podmínek s hodnotou, která vznikla na základě obecných podmínek (podmínek panujících na trhu).<sup>57</sup>

## 3.2 Materiálové toky

Toky vyjadřující operace, které se týkají hmotných složek podniku, se nazývají materiálové. Jednou z těchto složek je například postup materiálu výrobním procesem (u výrobního podniku) od jeho koupě až po následné zpracování do výsledné podoby

<sup>57</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 14.

výrobku. Přeměna materiálu je zároveň označována jako vnitřní tok v podniku, který byl již zmíněn v kapitole 3.1.<sup>58</sup>

V klasickém výrobním podniku je nezbytná spolupráce s kvalitními dodavateli materiálu, kteří budou zajišťovat plynulé dodávky materiálu včas do výroby. Plynulost výroby je klíčovým faktorem úspěchu většiny výrobních podniků. Dodavatelé bývají často dlouho testováni, aby byla zjištěna jejich spolehlivost a kvalita dodávek.

Při nákupu materiálu vznikají materiálové toky od dodavatelů do výrobního podniku a v jeho vnitřním prostředí dochází k přesunu peněžních prostředků na bankovní účty<sup>59</sup> jednotlivých dodavatelů.

Materiál je od dodavatele nakupován za účelem jeho další přeměny na rozpracovanou výrobu. Přechází tedy ze stavu materiálu v nedokončenou výrobu či polotovary.<sup>60</sup> Z fáze nedokončené výroby, vlivem dalšího zpracování dochází k dokončení celého procesu výroby, až ve výrobu hotovou. Vlastní výrobky pak podnik prodává svým odběratelům za smluvené peněžní prostředky.

Při procesu prodeje vlastní výroby dochází k materiálovým tokům směrem k odběrateli a peněžnímu toku do výrobního podniku.

Mnohé podniky nevyrábí žádné produkty, ale toky materiálu u nich existují také. Jedná se především o nákup kancelářských potřeb a vybavení. Tento materiál je obvykle okamžitě spotřebován.

Mezi nejčastější **materiálové toky** tedy patří:

- nákup materiálu od dodavatele,
- prodej materiálu odběrateli,
- spotřeba materiálu.

---

<sup>58</sup> Tamtéž, s. 12.

<sup>59</sup> Peněžní prostředky převádí podnik buď na bankovní účty dodavatelů, nebo své závazky hradí hotově.

<sup>60</sup> Polotovary lze samostatně prodat odběrateli.

### 3.3 Peněžní toky a cash flow

V peněžních tocích jde především o peníze a peněžní ekvivalenty. Peněžní ekvivalenty jsou vysoce likvidní investice krátkodobého charakteru a jsou okamžitě směnitelné za peníze. Jsou tak blízko splatnosti<sup>61</sup>, že z nich plyne velice malé riziko změny hodnoty z důvodu změny v úrokové míře.<sup>62</sup>

Peněžní toky vyjadřují informaci o finanční situaci podniku a o jeho platební schopnosti. Tyto dva faktory jsou obvykle vyhodnocovány v analýze pohybu podnikových peněžních prostředků. Informace, potřebné k vyhodnocení analýzy, se dají získat nejen účetnictvím a z externích zdrojů. Podnik by měl především vědět:

- kolik peněžních prostředků měl k dispozici na počátku a na konci účetního období,
- kolik peněžních prostředků v průběhu účetního období vytvořil a kolik jich poté použil,
- kdo tyto peněžní prostředky vytvořil a jak byly použity.

Toky peněžních prostředků jsou nejběžnější toky podílející se na hospodářských aktivitách podniku. Klasickým příkladem peněžního toku je například:

- dotace pokladny z bankovního účtu,
- převod peněz z pokladny na bankovní účet,
- úhrada přijaté faktury od dodavatele,
- přijetí úhrady od odběratele za vystavenou fakturu.

Za kladnou tokovou veličinu se považují příjmy peněžních prostředků a za zápornou tokovou veličinu výdaje peněžních prostředků. Jejich rozdílem vzniká **peněžní tok** (cash flow).

Údaje potřebné pro sestavení výkazu o peněžních tocích se nalézají (jak již bylo zmíněno) v účetnictví ale také mimo tento systém. Z účetnictví lze získat informace,

---

<sup>61</sup> Max. 3 měsíce.

<sup>62</sup> BOKŠOVÁ, J. et al., Účetnictví II, s. 187.

kteře prošly příslušnými úpravami. Jedná se především o doplnění účtového rozvrhu o odpovídající syntetické účty pro příjmy a výdaje a doplnění peněžních účtů v jejich analytické evidenci o členění příjmů a výdajů.

Pokud podnik zjišťuje informace, mimo účetní systém je nezbytné, aby si vytvořil systém sledování peněžních operací. Tento systém může být veden například kódovým označením každé operace s peněžními prostředky a s následným seskupením. Výkaz cash flow musí povinně sestavovat, podle vyhlášky č.500/2002 Sb., §4, podniky podléhající auditu.<sup>63</sup>

**Výkaz cash flow** ukazuje porovnání příjmů a výdajů v oblasti vnitřního financování podniku. Vzniká výsledkem procesu předběžného a následného bilancování příjmů a výdajů v jednotlivých oblastech podnikatelské činnosti. Hlavními oblastmi činnosti podniku se rozumí:

- hlavní výdělečná činnost,
- investiční činnost
- a finanční aktivity podniku.

V hlavní výdělečné činnosti se sledují toky peněz jako důsledek neobvyklých transakcí. U investičních a finančních aktivit se vydělují příjmy a výdaje vznikající jako výsledek výsledkových transakcí. Odděleně se evidují i mimořádné příjmy a výdaje a samostatně se řídí příjmy a výdaje ze zdanění a ostatních fiskálních závazků a nároků.<sup>64</sup>

### 3.4 Výsledkové toky

Velké společnosti se obvykle zaměřují na maximalizaci svých zisků v dlouhodobém horizontu. Tím se zvyšuje cena pro jeho vlastníky.<sup>65</sup> „Výsledkové“ toky mají vliv právě na výsledek hospodaření, a mohou mít podobu ziskových nebo ztrátových toků.

---

<sup>63</sup> SEDLÁČEK, J., Účetnictví pro manažery, s. 168.

<sup>64</sup> KRÁL, B. et al., Manažerské účetnictví, s. 67.

<sup>65</sup> IRWIN, D., Finanční řízení, s. 10

**Ztrátovým tokem**<sup>66</sup>, je např. opotřebování dlouhodobého majetku (strojů a zařízení) v důsledku výroby, spotřeba energie a materiálu, spotřeba na výrobu apod. **Ziskový tok**<sup>67</sup> může být popsán jako přírůstek hodnoty v podobě přírůstku peněžního i nepeněžního majetku, které není spojeno se snížením jiného druhu majetku.<sup>68</sup>

Jelikož se tradiční přístup účetnictví se nezabývá tím, co se za výsledkem hospodaření věcně skrývá a za jak velkou jeho část bude možno něco koupit. Tradiční přístup vychází pouze z toho, že výsledek hospodaření lze celý přeměnit na peníze.

Z pohledu orientovaného na potřeby mezipodnikové komparace ekonomické výkonnosti lze<sup>69</sup> vidět, že takto zjištěný výsledek hospodaření, je zůstatkem celku složek. Do tohoto celku „natekly“ položky z pravé strany níže uvedeného výkazu zisků a ztráty a z něhož „odtekly“ položky levé strany.

NÁKLADY	Výkaz zisků a ztráty	VÝNOSY
1. Spotřeba materiálu	1. Tržby	
2. Služby a jiné externí náklady	2. Finanční výnos	
3. Daně a poplatky	3. Aktivace	
4. Osobní náklady	4. Mimořádné výnosy	
5. Ostatní provozní náklady	5. Snížení opravek	
6. Placené úroky	6. Zúčtování opravných položek	
7. Daň z příjmů	7. Zúčtování rezerv	
8. Odpisy		
9. Tvorba opravných položek		
10. Tvorba rezerv		

Obrázek 3.4: Zjednodušená podoba výkazu zisků a ztráty

Zdroj: SLÁDKOVÁ, E. et al, Finanční účetnictví a výkaznictví, s. 407.

<sup>66</sup> Tok snižující hospodářský výsledek.

<sup>67</sup> Tok zvyšující hospodářský výsledek.

<sup>68</sup> HASPROVÁ, O., Základy účetnictví podnikatelských subjektů, s. 14.

<sup>69</sup> Oproti tradičnímu přístupu.

U prvních čtyř položek na straně výnosů, se jedná o přítok peněz, pohledávek, zásob a stálých aktiv. Všechny tyto položky jsou různě likvidní.<sup>70</sup> Vznik těchto složek je výsledkem reálných fyzických změn (z věcného hlediska se jedná o úbytek výstupu prodejem nebo o přírůstek zásob výrobou) a tyto složky, pokud již penězi nejsou, lze převést na peníze později.

Na straně nákladů se u prvních sedmi položek jedná o odtok peněz<sup>71</sup>. V tomto případě jde o spotřebu zásob či nákup vstupů (z věcného hlediska) a tedy i reálné fyzické změny s dopadem na peněžní prostředky.

Reálné změny<sup>72</sup> s dopadem na peněžní prostředky podniku se v účetnictví označují jako **účetní toky**. Na druhé straně změny, které mají dopad na výsledek hospodaření nebo jeho rozdělení, ale ne na peněžní prostředky, se označují jako **účetní převody**.

Na obr. 3. 4., vznikla převodem každá z posledních tří položek jak nákladů i výnosů. Příkladem může být snížení hodnoty majetku opravnou položkou nebo odpisem či vytvoření rezervy, jsou takové účetní operace, které účetní jednotku nic nestojí. Na straně výnosů jsou operace, které rovněž podniku žádné peněžní prostředky nepřinesou. Popsané položky se dostaly do výsledku hospodaření pomocí uplatnění účetních zásad a principů.<sup>73</sup>

Přístup orientovaný na mezipodnikovou komparaci se zajímá především o zůstatek účetních toků (nikoli o výsledek hospodaření). Zůstatek účetních toků udává potencionálně vyprodukované peníze a proto je velice důležité odlišení účetních toků a účetních převodů.

Lze tedy říci, že v účetních výkazech jsou zachycovány skutečnosti v ekonomickém životě podniku, které mohou být dvojího charakteru:

- účetní toky,
- účetní převody.

---

<sup>70</sup> Likvidnost znamená schopnost přeměnit se na peníze.

<sup>71</sup> Případně o vznik závazků, které odtok jenom zpožďují.

<sup>72</sup> Ať již s opožděným nebo s okamžitým dopadem na peněžní prostředky.

<sup>73</sup> Jedná se především zásadu o opatrnosti a věrného zobrazení skutečnosti a o akruální princip.

**Účetní toky** jsou vždy doprovázeny reálnou změnou nebo změnou fyzickou. Tyto toky mají dopad (nebo mít budou) na peněžní prostředky podniku. Pokud jde o okamžitý dopad na tyto prostředky, pak se jedná například o účetní operace za hotové. V případě odloženého dopadu lze uvést například dodávku zboží od dodavatele na obchodní úvěr.

**Účetní převody** nemají takové charakteristiky jako výše uvedené účetní toky. Tyto převody mají dopad pouze na výsledek hospodaření a nemají přímý dopad na peněžní prostředky. Účetními převody jsou například odpisy, přecenění aktiv, tvorba rezerv či převod části výsledku hospodaření do fondů tvořených ze zisku.<sup>74</sup>

Smyslem výkazu zisků a ztrát jsou informace o úspěšnosti hospodaření podniku a o výsledku, kterého dosáhl vlastní činností. V tomto výkazu jsou zachyceny vztahy mezi výnosy podniku dosaženými v určitém období a náklady, které jsou spojeny s jejich vytvořením. Principu aktuálnosti určuje, že za výnosy jsou považovány peněžní částky, které podnik získal z veškerých svých činností za dané účetní období. A to bez ohledu na to, zda v tomto období došlo k jejich inkasu. Náklady představují peněžní částky, které podnik v daném účetním období vynaložil na získání výnosů, ačkoli k jejich skutečnému zaplacení nemuselo dojít ve stejném období. Nákladové a výnosové položky se tedy neopírají o skutečné peněžní toky<sup>75</sup>, a proto ani výsledný zisk po zdanění neodráží skutečnou hotovost získanou hospodařením podniku.<sup>76</sup>

Podniku tedy vznikají náklady a výnosy. Výnosy hlavně v podobě tržeb jsou hlavní složkou výnosů většiny podniků, především průmyslových, zemědělských, dopravních a obchodních.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> SLÁDKOVÁ, E. et al, Finanční účetnictví a výkaznictví, s. 407-408.

<sup>75</sup> Příjmy a výdaje.

<sup>76</sup> KISLINGEROVÁ, E. et al., Manažerské finance, s. 51.

<sup>77</sup> SYNEK, M. et al., Manažerská ekonomika, s. 74.



## 4 Deskripce koloběhu hospodářských prostředků u developerské společnosti

Developerská činnost je v dnešní době velmi rozšířená. Specifické rysy této činnosti spočívají v zasahování do mnoha právních odvětví a oborů činností. Takovouto činnost upravuje právo obchodního, občanské a veřejné. Developerské společnosti se zabývají službami spojenými s kompletním zajištěním výstavby nemovitostí.

### 4.1 Developerská společnost XY

Podnikatelská jednotka XY působí na českém trhu od roku 2006. Jedná se o společnost s ručením omezením, která provozuje developerskou činnost a zároveň je zprostředkovatelem činnosti realitních agentur. Předmětem podnikání společnosti XY je výstavba a prodej vlastních nemovitostí. Účetní období společnosti XY je shodné s kalendářním rokem (tedy i zdaňovacím obdobím). Tato společnost patří do kategorie malých podniků s 1-5 zaměstnanci. Najímá práci pouze od dvou zaměstnanců a ostatní zaměstnance zajišťuje skrze outsourcing.<sup>78</sup> Outsourcing zajišťuje společnosti nižší náklady na zaměstnance, než kdyby je přímo zaměstnávala. Na jednotlivé činnosti má tato účetní jednotka své „osvědčené“ externí zaměstnance, se kterými pravidelně uzavírá smlouvy na jednotlivé projekty.

Developerská společnost XY je specifickou podnikatelskou jednotkou, která provádí stavební a přípravnou činnost. Specifickým rysem této činnosti je výstavba nových budov, areálů a přípravy pozemků na následnou výstavbu.

**Developerská činnost** spočívá v tom, že vlastník (developer) nemovitost postaví a následně ji prodá či pronajme jiným subjektům (zákazníkům). Schopnost nalézt vhodný pozemek a navrhnout odpovídající nemovitost je výsledkem dlouhého plánování developerského projektu. Po skončení výstavby se nemovitost prodává za vyšší hodnotu, než kterou tvořily náklady vynaložené na realizaci projektu.

---

<sup>78</sup> Zajišťování části provozu organizace jiným, externím subjektem (organizací). Jedná se tedy o vnější zdroj.

Společnost XY je vlastníkem a zároveň i investorem. Plánování a realizace bytové výstavby a spadá do její hlavní činnosti. Na procesu výstavby nových bytových komplexů se podílí několik účastníků.

Společnost XY jako **vlastník** nese veškerá rizika spojená se stavbou. Po skončení výstavby a následného prodeje bytových jednotek by tedy měla získat odpovídající výnosy (a následně generovat odpovídající zisk). Výnosy získané podnikatelskou činností by tedy neměly být nižší než náklady, jinak by byl celý projekt nevýhodný.

V této oblasti podnikání se lze setkat s mnohými riziky, jako jsou například:

- rizika spojená se stavbou nové nemovitosti
- rizika spojená s překročením rozpočtu,
- nesplnění časového rámce výstavby nového objektu,
- pozastavení čerpaných úvěrů od finančních institucí,
- špatná kvalita nové nemovitosti,
- příliš časté reklamace.

Ve smlouvách jsou vztahy mezi účastníky jednoznačně upraveny tak, aby developer mohl předejít případným rizikům. Jak může vypadat například smlouva mezi kupujícími bytových jednotek a developerskou společností je popsáno v kapitole 4.3.

Pro společnost XY je velmi podstatná spolupráce s projektantem, který zajišťuje projektovou dokumentaci stavby. **Projektant** je osoba, která zabezpečuje projekční organizaci stavby a řeší případné další požadavky na projekt. Jelikož vlastník (developerská společnost) nemá vlastního projektanta, využívá externích odborníků, jak již bylo řečeno, prostřednictvím outsourcingu.

Dodávku stavby nerealizuje sám vlastník nýbrž **dodavatel stavby**, který je dalším zúčastněným na projektu. Jeho spolupráce je velmi podstatná pro dokončení stavby. Projektant spolupracuje přímo s dodavatelem stavby a to tak, že mu odevzdá kompletní návrh projektu. Na základě tohoto návrhu, dodavatel stavby objedná potřebný materiál, zařízení a stroje, které jsou potřeba na výstavbu nové nemovitosti. Při dodávce stavby

jsou do ní zapojeni zaměstnanci vybraného dodavatele, kteří stavbu řídí a dohlíží na správný postup při výstavbě.

**Správní orgány** státu regulují developerskou společnost z vnějšku, především skrze legislativu. Tyto orgány dohlíží na dodržování zákonů zmíněnou společností. Aby podnik mohl samotnou výstavbu začít, musí dostat stavební povolení od Stavebního úřadu. Bez povolení by nemohl celý proces pokračovat dál a skončil by na „mrtvém bodě“. Pokud společnost stavební povolení dostane, může pokračovat uvedením stavby do provozu. Vlastník by se měl zajímat také o veřejné zájmy, aby se nedostal do konfliktu s veřejností. Pokud by orgány státní správy vznesly námitky proti budoucí stavbě, protože by byla v rozporu právě s veřejnými zájmy, tak by musela společnost tyto námitky akceptovat. Další orgány podílející se na celém procesu mohou být například orgány požární ochrany, hygienické stanice, finanční úřady, města, obce a další.

Pokud stavba ovlivňuje i **jiné subjekty** nacházející se v okolí výstavby, mají možnost se ke stavbě také vyjádřit. Mohou to být i samotní jednotlivci, kteří jsou stavbou zasaženi, nebo různé instituce nacházející se v blízkosti objektu. Například majitel sousedního pozemku má právo se ke stavbě vyjádřit a vznést případné námitky. Pokud podnik provádí výstavbu v sousedství další developerské stavby, většinou si tyto účastníci vycházejí vstříc.

**Developerské smlouvy** mohou regulovat některé případné konflikty mezi účastníky zapojenými do procesu nákupu pozemků a následné výstavby nového objektu. Ve smlouvách jsou jasně a zřetelně definovány vztahy mezi všemi zapojenými subjekty. Smlouvy definují nejen vztahy, práva a povinnosti, ale také předmět smlouvy a časový rámec. Pokud by došlo k porušení smlouvy, může vlastník požadovat náhrady či udělovat sankce k čemuž mu může pomoci dobře sepsaná smlouva. Smlouvy také upravují vztahy mezi kupujícími a vlastníkem nemovitosti, které jsou velmi dobře opatřeny.

## 4.2 Proces a etapy developerské výstavby

Výstavba objektu je rozdělena do několika **etap**, které začínají již od samotného počátku, kdy podnik začíná s plánováním projektu. Jak tyto etapy probíhají je popsáno v následující části.

Developerská společnost se v první etapě musí zabývat **vytipováním vhodné lokality** pro svoji budoucí stavbu. Výběr místa je ovlivněn nabídkou realitních kanceláří, případně i nabídkou samotných obcí. Developeři upřednostňují lokalitu v Praze a jejím blízkém okolí nebo místa, kde se již delší dobu nestavělo. Rozhodujícím prvkem pro budoucí výstavbu jsou nově vybudované a obsazené průmyslové zóny, které zvyšují atraktivitu bydlení. Do těchto zón musejí zaměstnanci denně dojíždět a je pro ně výhodné bydlení poblíž místa zaměstnání. Tento faktor hraje velkou roli právě při výběru lokality.

Po vytipování lokality si společnost musí zajistit **dodavatele stavby**. Protože se jedná o developerskou činnost, společnost zajišťuje dodávku stavby skrze outsourcing. Dodavatelé jsou vybíráni na základě výsledků z výběrového řízení. Jelikož je podnik XY soukromým subjektem, rozhodujícím faktorem při výběru dodavatele stavby je vždy cena nabídnutá. Cena by zároveň měla korespondovat se splněním podmínek stanovených objednatelem. Po uskutečnění výběru a uzavření smlouvy se tento dodavatel stává generálním dodavatelem. Musí zajistit vše, co je spojeno se samotnou stavbou. Jedná se zejména o splnění požadavků financujících bank, ale také vazbu na záruky a jejich dodržení. Finanční instituce mají ve svých požadavcích, při poskytování úvěrů na developerskou výstavbu, aby dodavatelé byli obměňováni s každým dalším projektem. Výběr správného dodavatele by měl zajistit jeho spolehlivost a kvalitu výstavby, aby se zabránilo reklamám bytových jednotek ze strany budoucích kupujících. Tento krok se tedy stává velmi důležitým v celém procesu.

Dalším krok, který musí společnost zajistit je **územní rozhodnutí**. Pokud dojde ke schválení toho rozhodnutí a dojde k nabytí právní moci, tak lze přistoupit k samotnému předprodeji bytových jednotek. Předprodej znamená uzavírání

rezervačních smluv se zájemci o bytové jednotky. Od rezervačních smluv mohou klienti v průběhu odstoupit.

Velice důležitou etapou projektu je **schválení stavebního povolení**. Pokud developer toto povolení obdrží, po nabytí právní moci, může začít předprodej bytů na smlouvu a samotná výstavba objektu. Smlouva, která se s klienty uzavírá, se nazývá: **Smlouva o budoucí smlouvě kupní** (dále jen SOBSK). Po započetí výstavby dodavatelem je rozhodný okamžik, kdy dojde k takové fázi rozestavěnosti budovy, že je stavba 1 metr nad zemí. Tehdy může dojít **zápisu rozestavěné stavby do katastru nemovitostí**.

V další etapě, obvykle měsíc až dva před kolaudací, dochází k **rozdělení stavby na bytové a nebytové jednotky**. Nebytové jednotky se skládají z garáží (halové garáže, venkovní stání), obchodů, provozoven v přízemí objektu apod. Rozdělení je prováděno na základě **Prohlášení vlastníka**. Toto prohlášení se vkládá do katastru nemovitostí.

Po kolaudaci dochází k **zápisu** bytových a nebytových prostor **do katastru nemovitostí**. V katastru jsou tedy zapsané zkolaudované byty a může začít vlastní prodej. Prodej bytových jednotek se uskutečňuje na základě **kupní smlouvy** a jejich vklad do katastru nemovitostí.

### 4.3 Developerské smlouvy

**Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky** je hlavní smlouvou, na jejímž základě se bytové jednotky prodávají zákazníkům. Smlouva musí být dobře sepsána, aby se zabránilo případným problémům spojeným s bytovými jednotkami či platbami za ně.

Smlouva obsahuje jedenáct částí. V první části je uvedeno **prohlášení prodávajícího**. Tato část podává všechny důležité informace o společnosti a základní popis bytové jednotky (její číslo, umístění v budově, podíl na společných částech budovy, číslo parcely a další. Tato část udává informaci o tom, že budova byla postavena na základě

**Stavebního povolení.** V budově jsou vymezeny bytové a nebytové jednotky, kdy každá bytová a nebytová jednotka je navenek uzavřena obvodovými stěnami a stropní konstrukcí. Stupeň rozestavěnosti a dokončení stavby bytového domu je zde také uvedeno. Neposlední věcí je fakt vydání Kolaudačního souhlasu o povolení užívání stavby.

Druhá část smlouvy obsahuje **předmět převodu**, kterým je bytová jednotka. Tato část obsahuje informace o bytě a z čeho se jednotka skládá (místnosti a příslušenství). Je zde přesně specifikováno vybavení náležící k bytové jednotce. Druhou složkou je určení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, pozemku zastavěném budovou, na okolním pozemku a na pozemku (společné komunikaci).

Třetí oddíl smlouvy zahrnuje **prohlášení smluvních stran** o prodeji nemovitosti kupujícímu se všemi právy, povinnostmi a příslušenstvími. Kupující si kupuje bytovou jednotku (případně i garážové stání) do svého vlastnictví. Zde je uvedeno také prohlášení o tom, že na nemovitosti nejsou žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady.

Čtvrtá část smlouvy pojednává o **kupní ceně**. Cena nemovitosti (případně i garážového stání) je včetně uvedených spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a na pozemcích včetně DPH.

Další částí je **splatnost kupní ceny**. Kupující má povinnost uhradit část kupní ceny před podpisem smlouvy a následně doplatek kupní ceny včetně DPH na účet prodávajícího do 14 dnů od podpisu smlouvy. Pokud by nebyla kupní cena uhrazena kupujícím ani v dodatečném termínu (14 dnů po splatnosti), má prodávající právo od smlouvy odstoupit. Bude-li kupující v prodlení s úhradou doplatku kupní ceny delším než 7 dnů po splatnosti, je povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu.

V sedmé části kupní smlouvy jsou stanovena **pravidla hospodaření domu**. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou a provozem domu. Náklady na správu, provoz, opravy a údržbu nesou poměrně podle velikosti svého spoluvlastnického podílu. Evidenci nákladů i zdrojů jejich krytí provádí za spravovaný dům správce. Správce také sestavuje pro každý kalendářní rok rozpočet domu, který

zahrnuje přehled plánovaných nákladů a jejich krytí. Rozpočet projednává se společenstvím vlastníků a v závislosti na něm určí výši zálohy každého vlastníka jednotky. Podrobnosti pravidel hospodaření domu jsou uvedeny ve smlouvě se správcem. Správcem je určen společností XY.

V osmé části smlouvy lze nalézt **práva a závazky týkající se budovy**. Z vlastníka budovy a pozemků přejdou na vlastníky jednotek zápisem vkladu smluv o převodu vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí, pozemků a přípojek inženýrských sítí a to v rozsahu, odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům. Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části domu a pozemky parcel tak, aby tím nebránil užívání prostor a společných pozemků ostatním spoluvlastníkům.

V dalších částech smlouvy jsou uvedena **společná ustanovení, odpovědnost za vady a záruka, přechod práv a povinností s převodem jednotek a závěrečná ustanovení**. **Záruční doba** je stanovena na 48 měsíců ode dne předání bytu s výjimkou záruční doby na výrobky zapracované do jednotek, kde je záruční doba poskytována výrobcem v kratší či delší lhůtě. Těmito výrobky se rozumí například vodovodní baterie, ventilátory, domovní telefony apod.

Smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech, z nichž prodávající i kupující obdrží jedno vyhotovení a čtyři vyhotovení jsou určeny pro potřeby příslušného katastru nemovitostí. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Tento specifický typ smlouvy zaručuje developerské společnosti ochranu proti případným rizikům. Pokud kupující nedodrží všechny podmínky smlouvy, může prodejce buď od smlouvy odstoupit či kupujícího sankcionovat.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Interní materiály společnosti XY.

## 4.4 Koloběh hospodářských prostředků u developerské společnosti

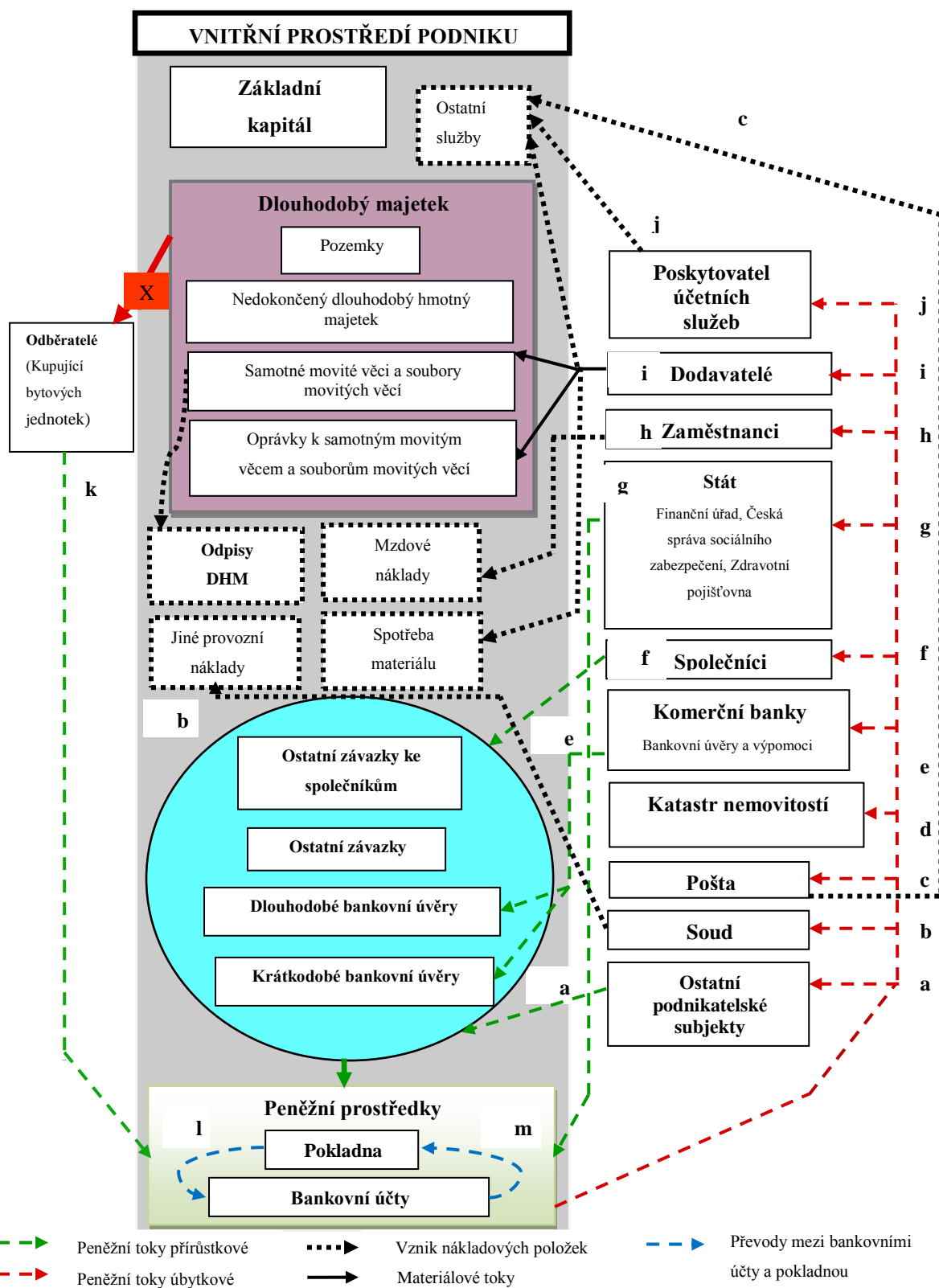
Hospodářské aktivity podniku XY lze zobrazit jako koloběh hospodářských prostředků, ve kterém nedochází ke spotřebě všech zdrojů a prodeji veškerého majetku. Společnost, která se zabývá výstavbou nových bytových komplexů, není výrobním podnikem, ale podnikem poskytujícím prodej či pronájem nových nemovitostí. Z tohoto hlediska se liší od výrobního podniku jednodušší strukturou procesů uvnitř podniku.

Koloběh developerské společnosti XY má specifické toky jak vnější tak vnitřní. Nejvýraznějším rozdílem oproti výrobnímu podniku je zde absence výrobního procesu s charakteristickými materiálovými toky. Interní procesy jsou zjednodušeny do podoby procesů odpovídajících činnosti developera. Proto se ve znázorněném koloběhu nevyskytují například zásoby, nedokončená výroba, hotová výroba či polotovary. Materiálové toky jsou u tohoto typu činnosti spíše stavebním materiálem, materiálem na vybavení bytových jednotek a spotřebním materiálem.

Na obrázku 4. 1, který zobrazuje koloběh hospodářských prostředků u developerské společnosti XY v roce 2009, jsou znázorněny jednotlivé toky tvořící zmíněný koloběh hospodářských prostředků.

**Tok a)** vyjadřuje úhradu přijatých půjček společnosti XY od ostatních subjektů, které této společnosti poskytly finanční prostředky. Přijetím půjček dochází ke vzniku závazků vůči externím subjektům. Společnost tímto cizím zdrojem financuje některé části výstavby bytového komplexu. Lhůta, za kterou musí být poskytnuté peněžní prostředky uhrazeny, je stanovena ve smlouvě společně s ostatními podmínkami. Při vrátce půjček dochází k úbytku peněžních prostředků a tím i k úbytkovému finančnímu toku směrem k externím společnostem, které tyto prostředky poskytly. Půjčky jsou v koloběhu zastoupeny výrazně menším podílem než bankovní úvěry a to z toho důvodu, že při developerské výstavbě společnost využívá spíše bankovních produktů stavěných na míru jejich požadavkům.





Obrázek 4.1: Koloběh hospodářských prostředků u developerské společnosti XY

Zdroj: Vlastní.

Developer často také využívá služeb Soudů. **Tok b)** vyjadřuje platby za výpisy z Obchodního rejstříku, nákup kolků, ověřování podpisových vzorů a dalších obdobných služeb. Tyto služby podnik potřebuje k běžnému chodu své podnikatelské činnosti.

Společnost XY musí také pravidelně informovat své klienty a zákazníky, o případných změnách nebo oznámeních, prostřednictvím korespondence. K tomu využívá poštovních služeb. **Tok c)** zobrazuje úbytek peněžních prostředků (obvykle z pokladny), z nichž jsou hrazeny tyto služby, a s tím související vznik nákladových položek (ostatní služby). Tyto toky se zvyšují po skončení výstavby a následného prodeje bytových jednotek v důsledku nutné informovanosti vlastníků o schůzích společenství vlastníků.

Důležitou složkou podnikatelské činnosti developerské jednotky je využívání informací Katastrálních úřadů. Za uhrazení poplatků (**tok d)** je možné získat dálkový přístup do Katastru nemovitostí a zjišťovat tak informace, které jsou potřebné. Než podnik prodá své bytové jednotky, musí dojít k zápisu do katastru nemovitostí. Po prodeji dochází ke změně vlastnických práv a musí dojít k výpočtu daně z převodu nemovitosti. Developerská společnost XY je poplatníkem daně z převodu nemovitosti, která činí 3 %<sup>80</sup> z ceny sjednané nebo zjištěné, podle toho, která je vyšší. Cena zjištěná se vypočítává z odhadu pro daný rok a podílu kupujícího. Kupující, na kterého jsou převedena vlastnická práva, je plátcem daně. Povinnost vyplnit daňové přiznání a zaplatit daň nese poplatník, tedy společnost XY. Ze zákona vyplývá povinnost zaplatit daň z převodu nemovitosti v zákonné lhůtě. Následkem toho je převod peněžních prostředků na účet Finančního úřadu (dále jen FÚ). Tento převod vyjadřuje **tok g)**.

Bankovní úvěry jsou hlavní složkou financování výstavby nové bytové zástavby. Komerční banky financují různé etapy developerských projektů. Účetní jednotka XY obdrží od banky úvěr (**tok e)** s dohodnutými podmínkami a danou úrokovou mírou. Úvěry zajišťují plynulou výstavbu nemovitosti. Odměnou za jejich poskytnutí finanční institucí je splacení jistiny navýšené o úrok. I Přesto že podnik zaplatí navíc úrok,

---

80 Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění.

tak získá výnosy z prodeje bytových jednotek, které převýší náklady na úvěr. Navíc si podnik může úroky banky dát do nákladů a snížit si tím výsledek hospodaření a následně daňovou povinnost. Podnik využívá takto získaných peněžních prostředků především na nákup pozemků a zajištění nemovitosti.

Nejen ostatní společnosti a finanční instituce, ale také společníci poskytují podniku finanční prostředku prostřednictvím půjček (**tok f**). Tyto půjčky jsou uhrazeny z příjmů z prodeje dlouhodobého hmotného majetku.

Každý podnik je povinen odvádět daně a poplatky státu. Nejdůležitější státní orgány, se kterými se lze při podnikání setkat jsou:

- Finanční úřad, jemuž stát platí daně, podává zde daňová přiznání a odevzdává účetní podklady ke kontrole.
- Instituce sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění, kam je zaměstnavatel povinen hradit závazky za své zaměstnance a společníky.

Účetní jednotka XY buď odvádí daně a pojištění státu nebo dostává přeplatky od státu zpět. Toky peněžních prostředků mají tedy buď výdajový, nebo příjmový charakter (**tok g**).

Nepostradatelnou součástí podniku jsou jeho zaměstnanci. Zaměstnanci pracují za smlouvenou mzdu a v daném termínu je zaměstnavatel povinen ji každému z nich vyplatit (**tok h**). Podnik XY využívá práce svých zaměstnanců a tím dochází ke vzniku mzdových nákladů a závazku vůči zaměstnancům. Zároveň vzniká podniku povinnost odvést zákonné pojištění a daň z příjmů za své zaměstnance. (**tok g**).

**Toky i**) zahrnují toky materiálové a nakoupené služby. Stavba nové budovy vyžaduje spolupráci s kvalitními dodavateli materiálu. Dodavatelé představují externí zdroj materiálových toků a služeb, které jsou přímou součástí nemovitosti. Cena nakoupených služeb a materiálu je obsažena v prodejní ceně bytových jednotek stejně jako jejich další složky. Developerská společnost musí zajistit například:

- odvody tepla a kouře,

- dodávky zemního plynu,
- zavedení elektrických rozvodů,
- vytyčení hranici mezi pozemky,
- vytyčení komunikace,
- zhotovení vodního řadu,
- vyčištění a posekání areálu,
- označení dveří,
- zavedení kabeláže na internetové připojení,
- montáž podlahových krytin,
- montáž kuchyňských linek,
- úprava domu a okolí,
- montáž parkovacích zábran,
- úklid,
- nápisy na budově,
- vodovod,
- splaškovou kanalizaci,
- garážová stání.<sup>81</sup>

Všechny tyto uvedené složky se ve vnitřním prostředí podniku stávají součástí nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku a po dokončení jsou přímou součástí a hodnotou samotných movitých věcí (bytového komplexu).

Dodavatel stavby je specifickým dodavatelem a zároveň přímým účastníkem developerské výstavby. Dodávka stavby je rozdělena na etapy, které jsou smluvně dohodnuty. Za každou etapu je dodavateli uhrazena část peněžních prostředků, která je na ni přidělena.

Prodej bytových jednotek je nutné podpořit marketingem. Developerská společnost XY si od dodavatelů objednává marketingové materiály a zhotovení webových prezentací, které přispívají k povědomí o nové výstavbě u širší veřejnosti. Reklamní kampaně jsou externí složkou, která napomáhá vlastnímu prodeji dlouhodobého hmotného majetku.

---

<sup>81</sup> Interní materiály společnosti XY.

Tyto služby vstupují do podniku jako nutná součást výdajů na projekt a podnik za tuto investici odvádí své peněžní prostředky do marketingových společností. Hlavní reklamou je umístěná foliová reklama na služebních automobilech a jiné marketingové nástroje. Aby dobře fungovala komunikace mezi zákazníky a prodejcem, tak si společnost XY nechala vyhotovit u dodavatele katalogy bytů, které využívá jako složku přímého marketingu.

Developerská společnost využívá služeb účetní firmy, která jí pravidelně zpracovává podvojný účetnictví. Účetní společnost jako dodavatel služeb si pravidelně každé 3 měsíce účtuje sjednanou částku. **Tok j)** vyjadřuje úbytek peněžních prostředků na úhradu závazků k účetní a vznik nákladů u společnosti XY za ostatní služby.

V průběhu developerské výstavby si zákazníci jednotlivé bytové jednotky rezervovali složením rezervačních kaucí na bankovní účet společnosti XY. Po ukončení a předání stavby dodavatelem jejímu vlastníkově jsou bytové jednotky postupně prodány jednotlivým kupujícím, kteří na základě kupních smluv uhradili sjednanou peněžní částku. **V bodě X** dochází ke stanovení hodnoty nemovitosti, za kterou jsou kupující ochotni nakoupit novou nemovitost. Rozdíl mezi prodejní cenou a veškerými výdaji vynaloženými na stavbu objektu vyjadřuje zisk, který společnost prodejem dlouhodobého hmotného majetku získá. Peněžní prostředky plynoucí z prodeje tohoto majetku jsou převedeny na bankovní účet společnosti (**tok k**).

**Toky l) a m)** jsou toky představující převody peněžních prostředků mezi bankovními účty a pokladnou. Pokud chybí nějaký účetní doklad, tak se tyto operace provádějí přes účet *peníze na cestě*, který je na konci účetního období vyrušen a jeho stav se rovná nule. Důvodem těchto operací je především dotace pokladny či převádění tržeb na bankovní účet.

Všechny toky zapojené do koloběhu hospodářských prostředků společnosti XY jsou charakteristické pro tento typ podnikání. Většina toků pochází z vnějšího prostředí podniku a v menší míře také z jeho vnitřního prostředí. Aby podnik mohl fungovat, musí využívat především externí zdroje (především financování projektů pomocí bankovních úvěrů). Jeho interní zdroje jsou použity v menším rozsahu.

## **4.4 Toky podílející se na koloběhu hospodářských prostředků**

Hospodářské aktivity podniku se skládají z mnoha různorodých toků, které jsou přímou součástí podnikatelské aktivity popisované společností. Dají se rozdělit na několik nejdůležitějších toků popsaných v následujících podkapitolách. Z hlediska hospodářských aktivit podniku ve vztahu k prostředí, ve kterém se uskutečňují, se dají tyto aktivity rozdělit na vnější a vnitřní. Z hlediska jejich věcného významu se rozdělují na materiálové toky, peněžní toky a toky ovlivňující výsledek hospodaření.

### **4.4.1 Vnější a vnitřní toky v podniku XY**

Na rozdíl od výrobních podniků, společnost XY obchoduje s vlastními nemovitostmi. Nedokončený hmotný majetek (rozestavěná budova) v podniku postupně přechází v dokončený (hotová stavba) a následně je tento majetek prodán zákazníkům či pronajat. Pronájem se týká především nebytových prostor (kanceláře).

Podnik využívá externích zdrojů k tomu, aby mohl provádět vlastní činnost. Vztahy s vnějším okolím jsou zobrazeny na následujícím obrázku 4.2. Zaměstnanci najatí na práci vytvářejí hodnoty, za které jsou odměňováni na základě pracovních smluv. Využíváním externích pracovních sil (prostřednictvím outsourcingu) dochází ke vzniku mzdových nákladů a závazků k těmto zaměstnancům a k státním institucím (platby zdravotního a sociálního pojištění za zaměstnance). Zároveň má podnik povinnost vyplácet odměny svým společníkům a rovněž za ně odvádět pojištění státu.

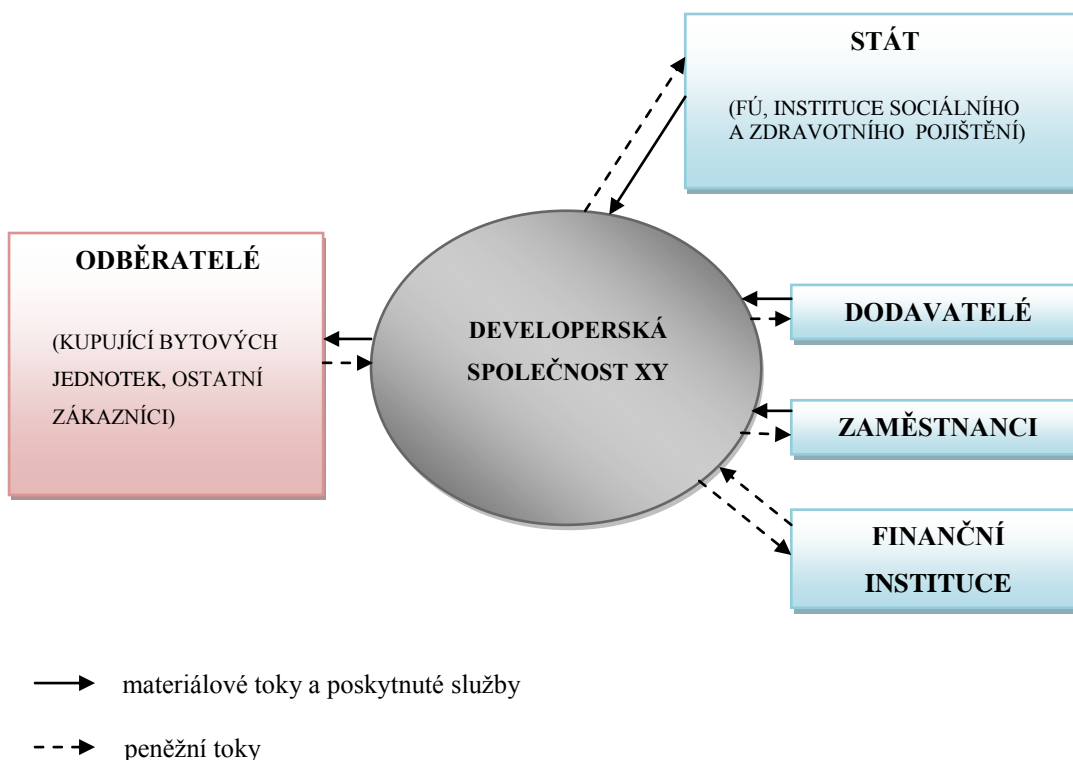
Z hlediska závazků vůči státu je podnik XY také povinen odvádět daně z příjmů právnických osob a platit nepřímé daně (silniční daň, daň z převodu nemovitostí, daň z přidané hodnoty, a další). Tyto daně jsou stanoveny zákonem České republiky a je nutné, aby je podnik včas zaplatil.

Aby podnik mohl fungovat, musí zajistit materiál. Konkrétně jde o materiál, který se využívá k běžnému provozu účetní jednotky, a je ihned po nákupu spotřebován. Tím dochází ke vzniku nákladů z jeho spotřeby. Mezi tento materiál, patří zejména

kancelářský nábytek, vybavení, kancelářské potřeby a další. Spotřebou materiálu dochází ke vzniku závazků vůči dodavatelům, které jsou ve smluvené lhůtě uhrazeny.

Protože developerská výstavba vyžaduje velké množství finančních prostředků, musí si podnik XY zajistit bankovní úvěry, které poskytují finanční instituce (komerční banky). Úvěry mají různou dobu splatnosti, podle toho, zda se jedná o úvěry krátkodobé či dlouhodobé. Ve sjednané lhůtě musí společnost vrátit vypůjčenou jistinu včetně úroků a dochází tedy k oboustrannému vztahu podniku se subjekty z vnějšího okolí. V tomto případě se jedná o vnější toky, mající pouze finanční charakter.

Cílem podniku je dosažení zisku. Aby tato situace nastala, je nutné, aby společnost XY měla zajištěné odběratele (kupující bytových jednotek). Po dokončení výstavby a kolaudaci bytových jednotek, dochází k podpisu kupních smluv klienty a následnému prodeji nemovitostí.



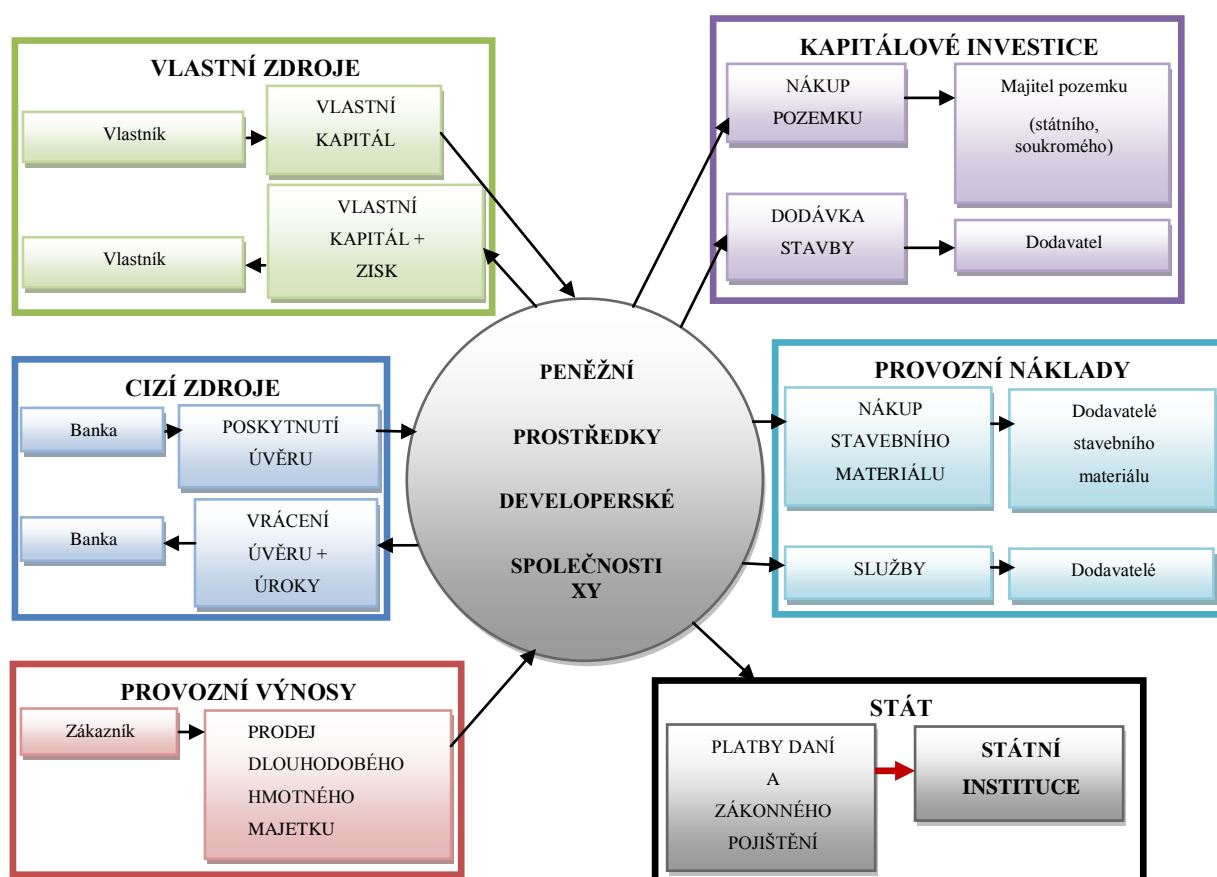
Obrázek 4.2: Vnější vztahy a toky podniku XY s externími subjekty

Zdroj: Vlastní.

Vnitřní toky tedy tvoří především spotřeba materiálu, služeb a vznik závazků vůči zaměstnancům, kteří pro podnik XY pracují. Dalším příkladem interních toků jsou převody peněžních prostředků mezi bankovními účty a pokladnou. Vzhledem k tomu, že účetní jednotka využívá služební automobil, dochází jeho používáním k následnému opotřebení. Toto opotřebení je vyjádřeno prostřednictvím ročních odpisů, které jsou uvnitř podniku vytvořeny. Vnitřní toky nejsou zastoupeny u tohoto typu podniku v tak velké míře, jako vnější.

#### 4.4.2 Peněžní toky

Peněžní prostředky vstupující do developerské činnosti, a jejich následné přerozdělení na konkrétní investice, lze zjednodušeně znázornit na následujícím obrázku.



Obrázek 4.3: Toky peněžních prostředků u developerské společnosti

Zdroj: Vlastní.



Developerské projekty vyžadují velké množství peněžních prostředků k realizaci výstavby nemovitostí. finanční prostředky, které podnik využívá, získává z různých zdrojů. Vlastní zdroj, který může použít, je vlastní kapitál. Typickými cizími zdroji, které developerská společnost využívá, jsou úvěry poskytnuté bankami k financování projektů. Dalším způsobem, jak může společnost financovat své podnikatelské záměry, jsou výnosy získané z prodeje dlouhodobého hmotného majetku<sup>82</sup> (dále jen DHM).

Developerská společnost svůj vlastní kapitál společně s cizím investuje do nákupu pozemků a výstavby nemovitostí. Prodej dlouhodobého hmotného majetku zajišťuje společnosti příjmy peněžních prostředků. Aby podnik generoval zisk, musí příjmy z prodeje majetku převýšit výdaje na jeho realizaci, tedy aby přírůstkové toky peněžních prostředků převažovaly nad úbytkovými.

Developer výstavbu nemovitostí a nákup pozemků financuje z vlastních zdrojů, z cizích zdrojů (bankovní úvěry a půjčky) a z příjmů získaných prodejem vlastního majetku. Vlastní zdroje, které developerská společnost zapojuje do svých projektů, by se měly vlastníkově vrátit zpět i se ziskem. Cizí zdroje, v podobě bankovních úvěrů, poskytnuté především komerčními bankami by měly být navráceny v průběhu samotné výstavby objektu včetně sjednaných úroků. Úroky jsou cenou za vypůjčení cizích prostředků a developerská společnost musí počítat se zvýšenými výdaji. Výhodné je financování výstavby z vlastních příjmů, které podniku plynou z prodeje dlouhodobého hmotného majetku (nemovitostí) či z přijatých rezervačních kaucí.

Hlavní výdaje peněžních prostředků tvoří samotný nákup pozemků od jejich vlastníka (státu či soukromníka) a úhrada smluvené částky dodavateli stavby.

Vedlejšími výdaji (avšak nutnými) jsou platby daní a zákonného pojištění. Pokud jde o samotnou výstavbu bytového komplexu a jeho následného prodeje, tak je zde nejdůležitější složkou platba daně z převodu nemovitostí, kterou je nutno v zákonné lhůtě přiznat a zaplatit.

---

<sup>82</sup> Bytových jednotek.

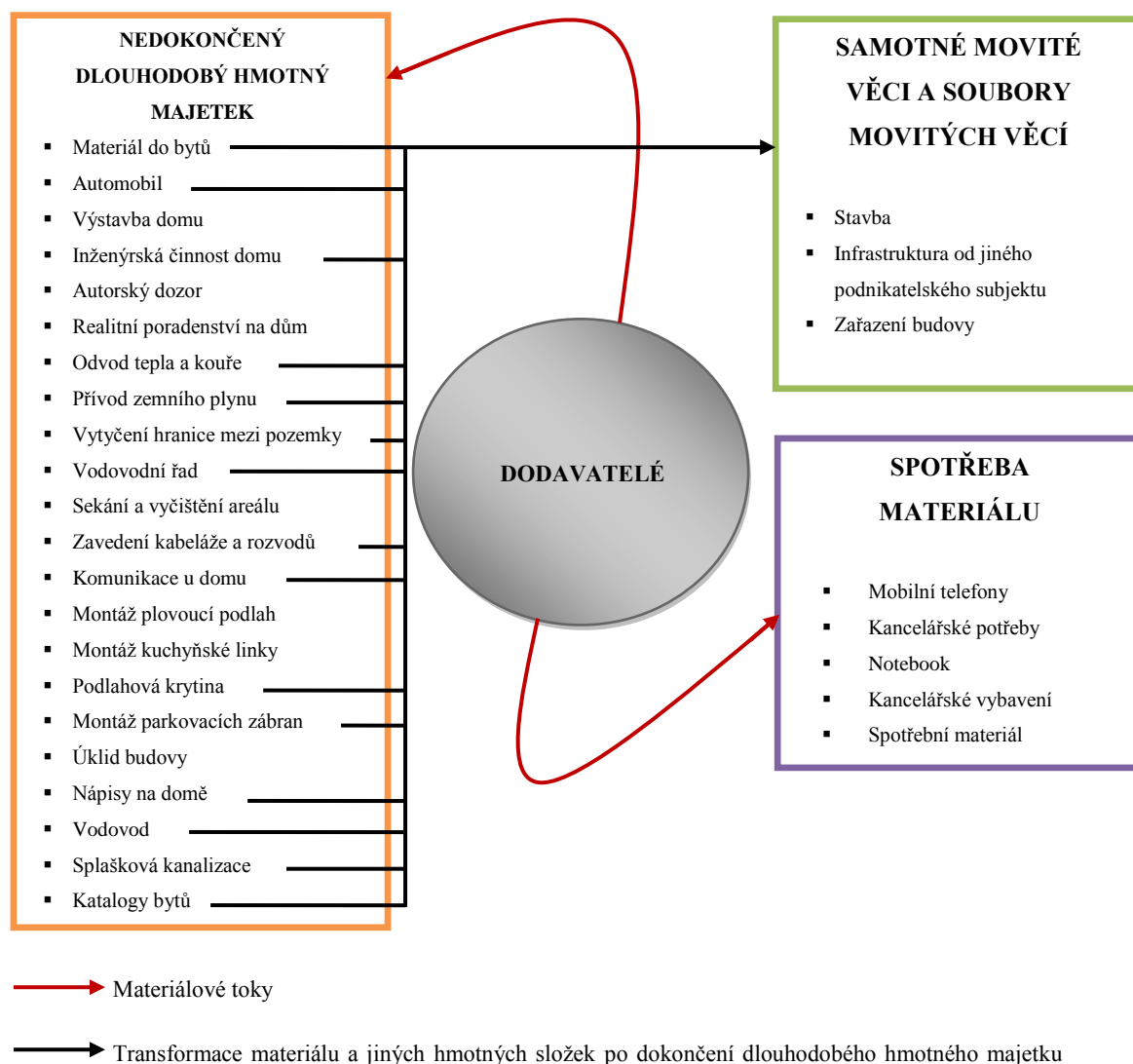
#### 4.4.3 Materiálové toky a toky související s dlouhodobým majetkem

Materiálové toky přítomné v koloběhu hospodářských prostředků developerské společnosti nejsou „pravými“ toky materiálu jako u výrobních podniků. Materiál zde nevyjadřuje materiál použitý k výrobě vlastních výrobků, ale materiál potřebný k dokončení dlouhodobého hmotného majetku. Typickými materiálovými toky je nákup materiálu na vybavení bytových jednotek. Mezi standardní vybavení nových bytů lze zahrnout zejména:

- podlahové krytiny,
- kuchyňské vybavení,
- vybavení do koupelen,
- jiný drobný materiál do bytů a na označení objektu.

Mezi materiálové toky patří také nákup spotřebního materiálu zabezpečujícího běžný chod pracoviště popisované společnosti. Zmíněným materiálem mohou být například firemní tiskoviny, kancelářský nábytek, potřeby pro údržbu pronajatého automobilu, marketingové materiály a další běžný spotřební materiál. Marketingové materiály využívá společnost XY ke zviditelnění svých produktů (bytových jednotek) u široké veřejnosti. Reklama nutnou součástí procesu prodeje.

Materiál, který je součástí stavby (bytových jednotek) je vykalkulován v prodejní ceně. Náklady, které vznikly jeho spotřebou, jsou zahrnuty do výsledného ohodnocení objektu. Vzhledem k tomu, že rozestavěná stavba nemůže být vedena na účtu *Samotné movité věci a soubory movitých věcí*, tak se po dobu výstavby vede (společně s ostatními jejími částmi) na účtu *Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek*. Tento majetek zahrnuje širokou škálu prvků, které do něj vstupují v průběhu budování objektu. Materiálové toky, které jsou složkou nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku, znázorňuje obrázek 4.4.



Obrázek 4.4: Nedokončený DHM podílející se na dokončeném DHM a materiálové toky související s procesem developerské výstavby

Zdroj: Vlastní.

K dokončení dlouhodobého hmotného majetku dochází po dokončení stavby a v tomto okamžiku se již žádné materiálové toky neuskutečňují.

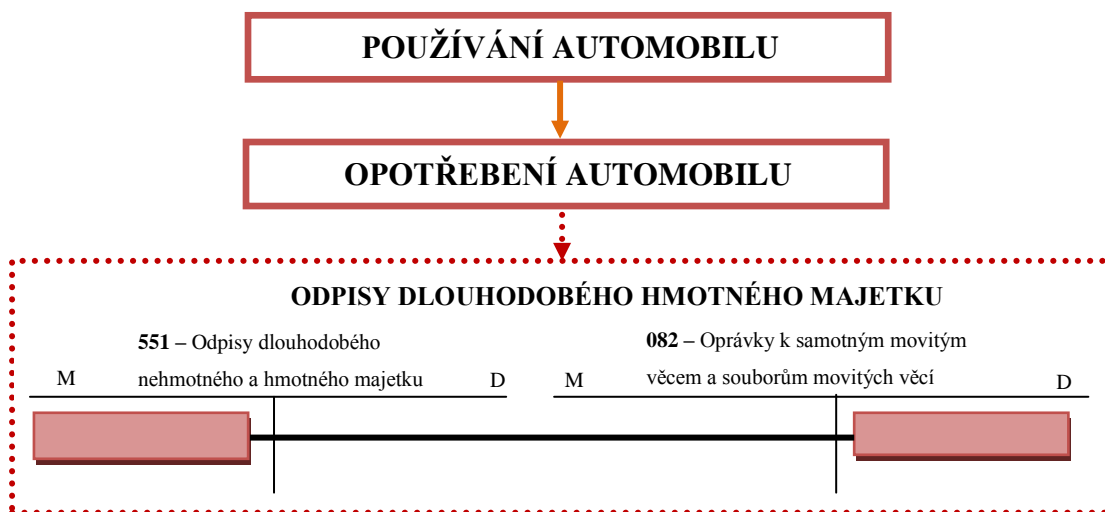
Toky materiálu pocházejí z vnějšího prostředí podniku, jak bylo popsáno v kapitole 4.4.1. Dodavatelé by měli být spolehliví a zaručovat kvalitu dodávek, aby byl zajištěn plynulý chod výstavby.

Výhodou pro klienty může být možnost výběru materiálu na vybavení bytových jednotek za určitý příplatek. Developerská společnost má stanoveno standardní

a nadstandardní vybavení, ze kterého si mohou zákazníci vybrat. Kupující se může dohodnout s developerem, že v bytě chce mít nadstandardní vybavení, které si lze objednat v katalogu, který má před koupí k dispozici. Materiál, který je do bytů nakupován, se z části řídí požadavky klientů. Dodavatel by měl být schopen pružně reagovat na změny objednávek a poskytovat širokou nabídku produktů.

#### 4.4.4 Toky ovlivňující výsledek hospodaření

Jedná se o toky, které nemají přímý dopad na peněžní prostředky, ale pouze na výsledek hospodaření. Výsledek hospodaření ovlivňují toky ziskové a ztrátové. Ztrátové toky v popisovaném koloběhu zahrnují například opotřebování dlouhodobého majetku v důsledku jeho užívání (odpisy), tvorba opravných položek nebo tvorba rezerv. Toky ziskové zahrnují především přírůstek peněžního majetku bez současného snížení jiného majetku. V tomto smyslu se jedná o účetní převody. Příkladem toku, který nevyjadřuje úbytek peněžních prostředků, může být účetní operace (účetní převod), která je znázorněna na obrázku.



..... ➔ Vznik „výsledkového“ toku

*Obrázek 4.5: Zobrazení na účtech - odpisy dlouhodobého hmotného majetku znamenající vznik toku ovlivňujícího výsledek hospodaření*

Zdroj: Vlastní.

Výsledek hospodaření je ovlivňován i položkami, které znamenají úbytek či přírůstek peněžních prostředků. Tyto operace jsou hlavní součástí hospodaření podniku. Vznik nákladů či výnosů ovlivňuje výslednou výši zisku či ztráty.

Hlavními náklady<sup>83</sup>, které se vyskytovaly u společnosti XY v roce 2009, jsou:

- spotřeba materiálu a energie,
- ostatní služby,
- mzdové náklady,
- náklady na sociální a zdravotní pojištění,
- sociální náklady,
- daně a poplatky,
- odpisy hmotného majetku,
- zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku,
- ostatní provozní náklady,
- a nákladové úroky.<sup>84</sup>

Výnosy podniku v roce 2009 tvořily pouze položky:

- tržby z prodeje dlouhodobého majetku,
- ostatní provozní výnosy.<sup>85</sup>

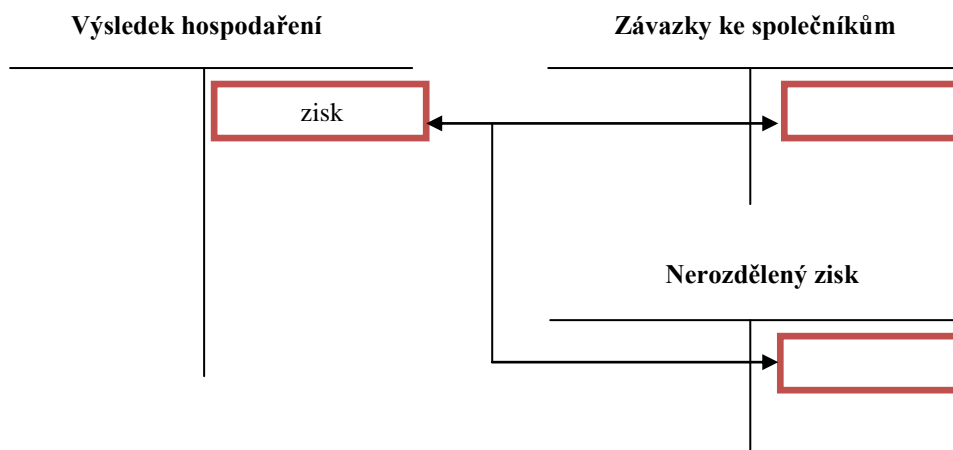
Výsledek hospodaření bývá složen, z různých položek, které se rozdělují do různých kategorií. Pokud vznikne podniku zisk nebo ztráta, tak lze tento výsledek použít různým způsobem. Jelikož podniku XY vznikl zisk, tak lze jeho následné použití znázornit následujícím obrázkem.

---

<sup>83</sup> Ať již úbytek (přírůstek) peněžních prostředků znamenají či nikoli.

<sup>84</sup> Interní materiály společnosti XY.

<sup>85</sup> Interní materiály společnosti XY.



Obrázek 4.6: Zobrazení na účtech – převod výsledku hospodaření

Zdroj: Vlastní.

Podnik musí společníkům vyplatit podíly ze zisku, který v roce 2009 získala svým hospodařením. Pokud by společnost chtěla, tak může část výsledku hospodaření použít, ke zvýšení základního kapitálu, a tím i navýšit vlastní kapitál v následujícím roce. Výsledek hospodaření se převádí do dalších let, pokud s ním podnik nehodlá jinak manipulovat.

Účetní jednotka XY v roce 2008 vykazovala ztrátu, kterou převedla do roku 2009. Tuto ztrátu (z předchozího účetního období), převedla společnost na účet *Neuhrazená ztráta minulých let*. S touto ztrátou podnik hospodařil v roce 2008.

## 5 Analýza koloběhu hospodářských prostředků

V analýze koloběhu hospodářských prostředků jsou uvedeny nejdůležitější ukazatele finanční analýzy. Tyto ukazatele mohou identifikovat hospodaření podniku a jeho schopnost zacházení s majetkem a penězi. Na základě finanční analýzy lze posoudit finanční zdraví podniku, jeho schopnost hradit své závazky (podniková likvidita) či stupeň jeho zadluženosti. Co se týče ukazatelů aktivity, tak nejsou v tomto případě natolik relevantní pro tento typ analýzy, z hlediska nepřítomnosti zásob.

Výchozím zdrojem dat pro finanční analýzu účetních informací developerské společnosti XY budou výkazy:

- **rozvaha,**
- **výkaz zisků a ztráty,**
- **a přehled o peněžních tocích (výkaz cash flow).**

Tyto výkazy jsou uvedeny v přílohách<sup>86</sup>. Jedná se o základní účetní výkazy, které podniku dávají informaci o jeho hospodaření. Management podniku by měl pravidelně sledovat, jak je nakládáno s majetkem a peněžními prostředky.

V účetních výkazech, uvedených v přílohách, jsou účetní data za rok 2009. V tomto roce společnost XY prováděla výstavbu celého objektu, který následně prodala na dílčí části. Toto účetní období je nejdůležitějším za celou dobu existence společnosti XY, protože v něm došlo k realizaci největšího projektu. Z toho důvodu došlo k výběru dat právě z tohoto účetního období, protože jsou zde všechny prvky, které se podílejí na činnosti developera.

Z **rozvahy**<sup>87</sup> je patrné, že největší složkou na straně aktiv byly pozemky. Ty jsou potřebné k výstavbě nemovitostí. Pozemky podnik XY získal do vlastnictví na základě kupní smlouvy. Předtím, než tyto pozemky nakoupil, tak předcházelo vytipování

---

<sup>86</sup> Viz přílohy A, B, C.

<sup>87</sup> Viz příloha A.

lokality, která je hlavní částí plánování developerského projektu (správná lokalita zdůrazňuje atraktivitu bydlení). Samotné movité věci a soubory movitých věcí dosáhly hodnoty 6.347.000,- Kč. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (nedokončená stavba nemovitosti) byl v hodnotě 1.495.000,- Kč. **Dlouhodobý majetek** tvořil celkem 23.705.000,- Kč.

Podnik dále vlastní **oběžný majetek**, který dosáhl celkové hodnoty 6.225.000,- Kč. Z toho finanční prostředky tvořily 847.000,- Kč. Tyto peněžní prostředky jsou potřebné k úhradě závazků a lze podle nich vypočítat, jak byl podnik v roce 2009 likvidní. Likvidita podniku je vypočtena v podkapitole 4. 5. 2.

**Pasiva podniku** (kterými se kryje majetek podniku) tvoří vlastní a cizí kapitál. **Vlastní kapitál** tvoří 9.900.000,- Kč. Základní kapitál činí 200.000,- Kč, což je částka, která byla složena při založení společnosti s ručením omezením v roce 2006. Výsledek hospodaření za rok 2009 činil 9.829.000,- Kč. Jelikož podnik v minulém účetním období hospodařil se ztrátou, tak je tato ztráta zahrnuta ve vlastním kapitálu.

**Cizí kapitál** podniku byl tvořen především závazky k dodavatelům v hodnotě 7.692.000,- Kč. Bankovní úvěry, které společnost během roku 2009 využívala na financování výstavby, byly postupně v průběhu roku zaplacený, a proto na konci účetního období tyto závazky nepředstavují největší část cizího kapitálu. Cizí kapitál, který v podniku představoval celkem 19.929.000,- Kč.

**Poměr vlastního a cizího kapitálu** byl na konci účetního období 33,19 % vlastního kapitálu ku 66,81 % cizího kapitálu. Tento poměr je příznivý, vzhledem k tomu, že společnost ke své činnosti potřebuje využívat velké množství cizích zdrojů.

Druhým důležitým výkazem, který slouží k hodnocení podniku, je **výkaz zisků a ztrát**<sup>88</sup>. Tento výkaz zobrazuje náklady a výnosy společnosti za rok 2009. Náklady i výnosy ovlivňují výsledek hospodaření.

---

<sup>88</sup> Viz příloha B.



Z výkazu zisků a ztrát je patrné, že u společnosti XY převažují výnosy nad náklady. Cílem prodeje dlouhodobého hmotného majetku je generování zisku. V roce 2009 byl tento **zisk** roven hodnotě 9.829.000,- Kč.

Náklady a výnosy se člení dle 3 hledisek:

- provozní náklady a výnosy,
- finanční náklady a výnosy,
- mimořádné náklady a výnosy.

Lze tedy vypočítat dílčí výsledky hospodaření z těchto 3 činností. **Provozní výsledek hospodaření** byl v běžném účetním období 13.972.000,- Kč. Jelikož na straně výnosů lze najít pouze provozní výnosy, tak výsledek hospodaření z **finanční činnosti** byl záporný a to -1.706.000,- Kč a **výsledek hospodaření z mimořádné činnosti** byl také záporný a dosáhl hodnoty -2.437.000,- Kč. Je tedy patrné, že zisk podniku je tvořen pouze provozními výnosy.

Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku (prodej bytových jednotek) zajistil podniku kladný výsledek hospodaření za běžné účetní období. Realizace projektu byla úspěšná a nikoli ztrátová. Bylo dosaženo hlavního cíle společnosti, která se zabývá výstavbou prodejem nemovitostí. I přesto, že si podnik XY půjčoval u finančních institucí peněžní prostředky, tak došlo ke splacení všech úvěrů již v průběhu roku. Vypůjčené jistiny navýšené o úrok se neprojeví jako nevýhodné. Celý projekt byl dokončen během jednoho roku a lze říci, že tržby, které podnik za něj získal, byly dostatečné.

Protože je zisk pouze účetní veličinou, tak nevyjadřuje skutečný tok peněz. Výsledek hospodaření totiž zahrnuje i náklady, které nemusí znamenat peněžní výdaje (u výnosů a příjmů platí také). Proto se sestavuje výkaz cash flow<sup>89</sup>, který tyto skutečné příjmy či výdaje přesně ukazuje.

Hlavním zdrojem peněžních prostředků je prodej dlouhodobého hmotného majetku a získané úvěry poskytnuté bankami na financování projektu. Na druhé straně stojí

---

<sup>89</sup> Viz příloha C.

peněžní výdaje, které jsou tvořeny hlavně výdaji na nakoupený stavební materiál a úhradou závazků vůči finančním institucím (bankovní úvěry) či jiným subjektům (půjčky a jiné závazky).

**Cash flow z hlavní výdělečné činnosti** odráží tvorbu peněz v běžném provozu společnosti. **Investiční cash flow** vyjadřuje změny peněžních prostředků v souvislosti s investováním do stavebního projektu a **finanční cash flow** poukazuje na způsob financování společnosti.

Výkaz cash flow podnik XY sestavuje dobrovolně na rozdíl od podniků, kterým plyne ze zákona povinnost ověřování účetní závěrky auditorem. Tento výkaz udává následující informace.

Peněžní toky z provozní činnosti byly 57.387.000,- Kč. Cash flow z investiční činnosti činilo -70.708.000,- Kč. Peněžní toky z finanční činnosti dosáhly hodnoty 1.034.000,- Kč. Je zcela zřejmé, že provozní činnost zajišťovala nejvíce kladných toků v podniku.

Ukazatele finanční analýzy, které jsou uvedeny v následujících podkapitolách, jsou vypočteny z částek v tisících korun.

### 5.5.1 Ukazatele rentability

Prvními ukazateli finanční analýzy, které budou použity ke zhodnocení situace v podniku XY, jsou ukazatele rentability. Tyto ukazatele hodnotí efektivnost hospodaření podniku a jeho schopnost vytvářet zisk. Vyjadřují také do jaké míry je podnik schopen zhodnotit vložený kapitál. Prvním důležitým ukazatelem je rentabilita úhrnného vloženého kapitálu (dále jen ROA). Vzorec (5.1) ukazuje způsob výpočtu ROA.

$$ROA = \frac{\text{čistý zisk} + \text{nákladov \acute{e} úroky} \times (1 - \text{koeficient sazby dan \acute{e}})}{\text{průměrná celková aktiva}} \times 100 (\%)^{90} \quad (5.1)$$

$$ROA = \frac{9812,8 + 1681 \times (1 - 0,19)}{\frac{29829 + 72451}{2}} \times 100 (\%) = 21,85 \%$$

Výnosnost celkového kapitálu v podniku představuje 21,85 %. Vyprodukovaný čistý zisk a úroky představují tedy 21,85 % celkového vloženého kapitálu.<sup>91</sup> Tento ukazatel bývá považován za hlavní měřítko rentability, protože mezi sebou poměruje zisk s celkovými aktivy investovanými do podnikání bez ohledu na to, z jakých zdrojů jsou financovány.

Druhým ukazatelem, který hodnotí situaci v podniku je rentabilita vlastního kapitálu (dále jen ROE). Ve vzorci (5.2) jsou uvedeny složky účetních informací, které se mezi sebou vzájemně porovnávají.

$$ROE = \frac{\text{čistý zisk}}{\text{průměrný vlastní kapitál}} \times 100 (\%)^{92} \quad (5.2)$$

$$ROE = \frac{9812,8}{\frac{29829 + 72451}{2}} \times 100 (\%) = 19,19 \%$$

Výnosnost vlastního kapitálu v podniku je 19,19 %.<sup>93</sup> Ukazatel ROE hodnotí poměr čistého zisku a vlastního kapitálu. Měří tedy výnosnost kapitálu, který do podniku vložili jeho vlastníci. V případě ROE platí, že čím je tento ukazatel vyšší, tím je podnik úspěšnější. V případě společnosti XY v roce nedosahuje ROE příliš vysokých hodnot.

<sup>90</sup> JÁČOVÁ, H., PRSKAVCOVÁ, M., Finanční řízení podniku: sbírka příkladů, s. 70, 78.

<sup>91</sup> Tamtéž, s. 70, 78.

<sup>92</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

<sup>93</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

### 5.5.2 Ukazatele likvidity

Likvidita představuje schopnost podniku přeměnit svá aktiva na peněžní prostředky, které potřebuje k úhradě svých momentálních závazků. Likvidita může mít různé stupně. Jak uvádí vzorec (5.3), existuje likvidita okamžitá, tedy likvidita prvního stupně.

$$\text{Likvidita 1. stupně} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek}}{\text{krátkodobé závazky}} \times 100 (\%)^{94} \quad (5.3)$$

$$\text{Likvidita 1. stupně} = \frac{847}{18895} \times 100 (\%) = 4,48 \%$$

Tento stupeň likvidity (likvidita okamžitá) zahrnuje pouze pohotové peněžní prostředky, kterými jsou:

- peníze na bankovních účtech a v pokladně,
- krátkodobé cenné papíry,
- šeky a ceniny,
- směnky k inkasu.

Společnost XY byla schopna v roce 2009 uhradit pouze 4,48 % svých krátkodobých závazků z pohotových peněžních prostředků. Jak lze vidět v tomto případě je tato schopnost u analyzovaného podniku velice malá. Optimum tohoto ukazatele je obvykle okolo 20-50 %.<sup>95</sup>

Likvidita druhého stupně, jak lze vidět ve vzorci (5.4), zahrnuje nejen pohotové peněžní prostředky, ale také krátkodobé pohledávky.

---

<sup>94</sup> JÁČOVÁ, H., PRSKAVCOVÁ, M., Finanční řízení podniku: sbírka příkladů, s. 71, 78.

<sup>95</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

$$\text{Likvidita 2. stupně} = \frac{\text{krátkodobý finanční majetek} + \text{krátkodobé pohledávky}}{\text{krátkodobé závazky}} \times 100(\%)^{96} \quad (5.4)$$

$$\text{Likvidita 2. stupně} = \frac{847 + 5378}{18895} \times 100 (\%) = 32,95 \%$$

Z pohotových peněžních prostředků a krátkodobých pohledávek mohla společnost XY uhradit pouze 32,95 % svých krátkodobých závazků. Zde se optimum pohybuje okolo 100-120 %.<sup>97</sup> Třetím typem likvidity podniku je likvidita třetího stupně, jak je tomu ve vzorci (5.5).

$$\text{Likvidita 3. stupně} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky}} \times 100 (\%)^{98} \quad (5.5)$$

$$\text{Likvidita 3. stupně} = \frac{6224}{18895} \times 100 (\%) = 32,94 \%$$

Tato likvidita, nazývaná také běžná, poměřuje celková oběžná aktiva s krátkodobými závazky. Optimální hodnotou by bylo 200-250 %, čehož zde nebylo dosaženo. Schopnost podniku uhradit své krátkodobé závazky z celkových oběžných aktiv je velice malá.<sup>99</sup>

Po analýze těchto tří stupňů likvidity lze usuzovat, že podnik v roce 2009 nebyl optimálně likvidní. Nízká likvidita by mohla být zvýšena například snížením krátkodobých závazků nebo naopak zvýšením složek oběžných aktiv.

---

<sup>96</sup> JÁČOVÁ, H., PRSKAVCOVÁ, M., Finanční řízení podniku: sbírka příkladů, s. 71, 78.

<sup>97</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

<sup>98</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

<sup>99</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

### 5.5.3 Ukazatele zadluženosti

Tyto ukazatele jsou konstruovány jako poměr mezi cizími a vlastními zdroji. Zkoumají do jaké míry je majetek podniku financován z cizích zdrojů. Vzorec (5.6) uvádí první typ stupně zadluženosti podniku.

$$\text{Zadluženost 1} = \frac{\text{dlouhodobé závazky}}{\text{vlastní kapitál}} \times 100 (\%)^{100}$$

(5.6)

$$\text{Zadluženost 1} = \frac{1034}{9900} \times 100 (\%) = 10,44 \%$$

Poměr dlouhodobých závazků a vlastního kapitálu byl v relativně dobrém poměru. Běžně se udává příznivá (mírná) zadluženost do 60 % tohoto stupně.<sup>101</sup>

Druhým důležitým vzorcem stupně zadluženosti je (5.7). Zde je, oproti prvnímu typu vzorce (5.6), rozdíl ve jmenovateli, kde je zohledněn úhrnný vložený kapitál a nikoli pouze vlastní kapitál jak je tomu právě v prvním případě.

$$\text{Zadluženost 2} = \frac{\text{dlouhodobé závazky}}{\text{úhrnný vložený kapitál}} \times 100 (\%)^{102} \quad (5.7)$$

$$\text{Zadluženost 2} = \frac{1034}{29829} \times 100 (\%) = 3,47 \%$$

Cizí kapitál je úhrnném vloženém kapitálu podniku zastoupen 3,47 %.<sup>103</sup>

---

<sup>100</sup> JÁČOVÁ, H., PRSKAVCOVÁ, M., Finanční řízení podniku: sbírka příkladů, s. 71, 78.

<sup>101</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

<sup>102</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

<sup>103</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

Poslední stupeň zadluženosti řeší vzorec (5.8), který vyjadřuje poměr cizích zdrojů a nezaplacených leasingových splátek oproti úhrnnému vloženému kapitálu společnosti XY.

$$\text{Zadluženost 3} = \frac{\text{cizí zdroje} + \text{dosud nezaplacené leasingové splátky}}{\text{úhrnný vložený kapitál}} \times 100 (\%)^{104} \quad (5.8)$$

$$\text{Zadluženost 3} = \frac{19929}{29829} \times 100 (\%) = 66,81 \%$$

V podniku je v celkovém vloženém kapitálu zastoupen 66,81 % kapitál cizí. Je to z toho důvodu, že má podnik hodně závazků k dodavatelům.<sup>105</sup>

#### 5.5.4 Altmanův „Z score model“ hodnotící zdraví podniku

Tato soustava ukazatelů obsahuje 5 základních poměrových ukazatelů, kterým je přiřazena určitá váha. Po vypočítání hodnot se podniky rozdělují do tří skupin:

- firmy, které nejsou **finančně zdravé** (velká pravděpodobnost bankrotu),
- firmy, které jsou v tzv. **šedé zóně** (podnik může mít problémy),
- firmy **finančně zdravé**.

Altmanův „Z score model“ je vyjádřen vzorcem (5.9). Tento vzorec je složen z dílčích ukazatelů, které musí být nejprve vypočteny. Jedná se o níže uvedené vzorce (5.10) až (5.14).

$$Z = 0,717 \times x_1 + 0,847 \times x_2 + 3,107 \times x_3 + 0,420 \times x_4 + 0,998 \times x_5^{106} \quad (5.9)$$

<sup>104</sup> JÁČOVÁ, H., PRSKAVCOVÁ, M., Finanční řízení podniku: sbírka příkladů, s. 71, 78.

<sup>105</sup> Tamtéž, s. 71, 78.

$$x1 = \frac{\text{čistý pracovní kapitál}_{107}}{\text{aktiva celkem}} \quad (5.10)$$

$$x2 = \frac{\text{nerozdělený zisk z minulých let}_{108}}{\text{aktiva celkem}} \quad (5.11)$$

$$x3 = \frac{\text{zisk před úroky a zdaněním}_{109}}{\text{aktiva celkem}} \quad (5.12)$$

$$x4 = \frac{\text{vlastní kapitál}_{110}}{\text{cizí zdroje}} \quad (5.13)$$

$$x5 = \frac{\text{tržby}_{111}}{\text{aktiva celkem}} \quad (5.14)$$

Tento výpočet Altmanova modelu, určuje finanční zdraví developerské společnosti v roce 2009.

$$x1 = \frac{6224 - (18895 + 4327)}{29829} = -0,5698$$

$$x2 = \frac{-129}{29829} = -4,3247$$

$$x3 = \frac{12266}{29829} = 0,4112$$

$$x4 = \frac{9900}{1034 + 18895} = 0,4968$$

$$x5 = \frac{116985}{29829} = 3,922$$

$$Z = 0,717 \times (-0,5698) + 0,847 \times (-4,3247) + 3,107 \times 0,4112 + 0,420 \times 0,4968 + 0,998 \times 3,922 = 1,33$$

---

<sup>106</sup> JÁČOVÁ, H., PRSKAVCOVÁ, M., Finanční řízení podniku: sbírka příkladů, s. 72-73.

<sup>107</sup> Tamtéž, s. 72.

<sup>108</sup> Tamtéž, s. 72.

<sup>109</sup> Tamtéž, s. 72.

<sup>110</sup> Tamtéž, s. 73.

<sup>111</sup> Tamtéž, s. 73.



Hodnota, která byla vypočtena na **1,33**, vyjadřuje přítomnost podniku v tzv. „šedé zóně“. Toto pásmo vyjadřuje stav podniku, ve kterém se mohly, vyskytnou jisté problémy. Hodnota ukazatele hovoří o **neplném zdraví podniku**. Pokud by podnik dosahoval hodnoty 2,9 a vyšší, tak by se dalo hovořit o dobrém finančním zdraví podniku, avšak v případě developerské společnosti XY se o tomto zdraví hovořit nedá.

### 5.5.5 Čistý pracovní kapitál

Oběžný majetek představuje krátkodobý majetek a na jeho pořízení se především používají krátkodobé zdroje. Některé podniky část oběžného majetku financují z dlouhodobých zdrojů, což vede ke vzniku čistého pracovního kapitálu<sup>112</sup> (dále jen ČPK). Jak lze vidět z následujících vzorců (5.15) a (5.16), ČPK lze vypočítat dvěma způsoby.

$$\text{Čistý pracovní kapitál} = \text{oběžná aktiva} - \text{krátkodobé závazky}^{113} \quad (5.15)$$

$$\text{Čistý pracovní kapitál} = \text{dlouhodobé finanční zdroje} - \text{stálá aktiva}^{114} \quad (5.16)$$

ČPK představuje rozdíl mezi celkovými oběžnými aktivy a celkovými krátkodobými dluhy (zpravidla závazky s dobou splatnosti do jednoho roku).<sup>115</sup>

$$\text{Čistý pracovní kapitál} = 6224 - 18895 = -12671$$

Z výsledku tohoto ukazatele je patrné, že krátkodobé závazky převyšují oběžná aktiva o 12.671.000,- Kč. Tento ukazatel představuje volné peněžní prostředky, které zůstávají v podniku po úhradě krátkodobých závazků. V tomto případě je zřejmé, že podniku nezůstávají žádné volné peněžní prostředky a zároveň má poměrně vysoké krátkodobé závazky.

---

<sup>112</sup> JÁČOVÁ, H., PRSKAVCOVÁ, M., Finanční řízení podniku: sbírka příkladů, s. 17.

<sup>113</sup> Tamtéž, s. 17.

<sup>114</sup> Tamtéž, s. 17.

<sup>115</sup> Tamtéž, s. 17.

## **6 Zhodnocení činnosti podniku XY a návrh případných zlepšení jeho situace**

Společnost XY v roce 2009 nebyla z hlediska provedené finanční analýzy optimálně likvidní, zadluženost byla mírná, výnosnost vlastního kapitálu příliš vysoká a zdraví podniku také nebylo na ideální úrovni („zdravé“) úrovni. K těmto výsledkům vedlo mnoho různých příčin. V této kapitole jsou popsány a zhodnoceny některé prvky společnosti a její činnosti, které byly provedeny správně či naopak mohly být provedeny lepším a výhodnějším způsobem.

Společnost XY zajišťovala zájemce o koupi bytů přes vlastní webové stránky, prodejní kancelář a vzorový byt z předchozího projektu (ve stejné lokalitě). Dále také spolupracovala s realitními kancelářemi, které bytové jednotky propagovaly veřejnosti a zajišťovaly reklamu v médiích. S realitními kancelářemi byly uzavřeny neexkluzivní smlouvy. Tento způsob reklamy se projevil jako dostatečný, protože veškeré bytové jednotky byly včas a plně prodány. Návrh na zlepšení v této oblasti není příliš relevantní, protože s poměrně nízkými náklady na reklamu bytů bylo dosaženo maximálního výsledku. V budoucích projektech by společnost XY mohla využít například PR<sup>116</sup> agentur, které by zajistily kladný vztah veřejnosti k celé společnosti tím i k jejím budoucím projektům. Zbavila by se tak případných odpůrců ze strany veřejnosti či obcí, které bývají dost často velkou překážkou projektů společnosti XY.

Realizace projektu by nemohla proběhnout bez účasti a financování projektu komerčními bankami. Na výstavbu objektů je zapotřebí velké množství peněžních prostředků, které musí společnost předem získat. Developer si vždy dělá výběrové řízení na banky a volí si pro něho tu nejvhodnější. Vhodnost banky není závislá na tom, zda jsou její produkty nejlevnější, tento faktor není pro developera rozhodující. Nejvhodnější banka je ta, jež požaduje nízkou hodnotu vlastních zdrojů a nízký předprodej bytových jednotek. Financování bank začíná poté, co jsou splněny podmínky utracení vlastních zdrojů a to 20-40 % z celkové nákladové hodnoty projektu a je splněno procento předprodejů na SOBSK stanovených v úvěrové smlouvě.

---

<sup>116</sup> Public Relations.

Minimum předprodeje je okolo 20-40 % z prodávané podlahové plochy. Obě podmínky musí být splněny zároveň. Výběr banky je klíčovým prvkem financování projektů a je velice podstatné, aby plně vyhovovala požadavkům developera. V projektu, který se uskutečnil v rámci společnosti XY v roce 2009, se ukázal výběr banky jako plně vyhovující. Vlastníci se shodli na faktu, že není potřeba při realizaci dalšího projektu měnit spolupracující banku. Pokud by vlastníci spokojeni nebyli, mohou poměrně rychle nalézt jinou banku, která by jim nový úvěr poskytla. V tomto případě však tento krok nebylo nutné realizovat.

Vlastní zdroje společnosti XY se skládaly v roce 2009 z vlastních finančních prostředků firmy a z půjček od soukromých investorů. (Tyto zdroje jsou rozhodné pro banku při poskytování úvěrů, bankou požadované hodnoty vlastních zdrojů byly 20-40 % z nákladové hodnoty projektu.) Zbytek činily bankovní zdroje, tedy úvěry. Zálohy, které podnik přijímal od klientů, některé banky povolovaly používat na výstavbu a u některých bank bylo toto zakázáno. Tyto prostředky pak byly deponovány<sup>117</sup> v bance na vázaném účtu.

Společnost XY měla v roce 2009 dva vlastní zaměstnance, které má dodnes. Jedná se o vedoucího projektu a vedoucího prodeje. Zbytek byl najímán outsourcingově. Outsourcing znamená smlouvu s firmou, která jako externí subjekt vykonává smluvené činnosti pro objednatele. Popisovaná společnost má outsourcingově zajištěny například účetní práce, stavební dozor, projektové práce atd. Všechny tyto činnosti jsou prováděny odlišnými podniky vzhledem k tomu, že bankami je na každý nový projekt požadována úplně nová firma, je tedy outsourcing ideální řešení. Kdyby měl podnik zaměstnávat zaměstnance na všechny tyto činnosti, tak by jeho náklady prudce vzrostly, protože outsourcing je do značné míry levnější. V tomto případě dochází k ideálnímu využití vnějších subjektů a k optimalizaci nákladů na zaměstnance. V tomto případě společnost XY využívá nejlepšího možného řešení najímání práce.

Většina podniků obvykle využívá alternativní zdroje financování. U společnosti XY tomu tak není. Pokud by podnik tyto zdroje využíval, mohl by dosáhnout lepších výsledků (vyššího zisku). Jediný alternativní zdroj, který by však v případě podniku XY

---

<sup>117</sup> Tedy uloženy.

znamenal zlepšení podmínek pro výstavbu, by byly vlastní peníze klientů. Bohužel v roce 2009 bylo takových klientů velice málo. Tato situace byla částečně zapříčiněna hospodářskou krizí, která ovlivnila chování spotřebitelů (kupujících). Pokud by klienti měli vlastní zdroje na koupi bytů, znamenalo by to pro developera značnou výhodu. Tato situace by se zčásti vyřešila, pokud by developer vyhledával a upřednostňoval pouze klienty, kteří by byli schopni za bytovou jednotku zaplatit okamžitě, nebo v několika málo splátkách. Toto řešení je problematické, protože je důležité, aby byl celý objekt rozprodán. Většina klientů nemá vlastní prostředky a mohlo by tedy dojít k nedostatečnému zájmu o bytové jednotky. Tento problém je velice komplikovaný a těžce řešitelný.

Z hlediska vylepšení situace podniku XY by určitou cestou byla také možnost družstevní výstavby, kde by bylo financování jednodušší. Jediným problémem by zůstal fakt, že by se muselo dát před zahájením výstavby dohromady alespoň 80 % družstevníků a to je velice složité u bytových staveb nad 20-25 bytů.

Jediným závažnějším problémem, který nastal po ukončení projektu v roce 2009, bylo řešení parkování u objektu. Někteří majitelé bytů si nezakoupili garážové stání nebo venkovní parkoviště a začali parkovat svá vozidla na cizích stáních nebo na příjezdové komunikaci, čímž způsobili problémy spoluvlastníkům bytů. Developerovi pak zbyla neprodaná parkovací stání a musel navíc čelit stížnostem (byť neoprávněným), že problém zavinil on. Možným řešením této situace by bylo namontování zabezpečovacích závor (za příplatek majitele stání), které by se daly uzamknout přímo na místě individuálního parkovacího místa. Tím by se předešlo těmto problémům a následným stížnostem na účet developera.

Developerská společnost XY v roce 2009 dosáhla zisku z prodeje nemovitostí, které za toto účetní období vytvořila. Vedení podniku zhodnotilo svoji činnost pomocí stupnice, která je uvedena níže. Při výstavbě došlo k pár problémům, které se však vyřešily a projekt byl úspěšně dokončen. Vztahy mezi externími subjekty a developerem byly též ohodnoceny vedením podniku a jsou uvedeny v tabulce 5.2.

Tabulka 5.1: Stupnice spokojenosti

Text	Známka
Velmi spokojen	1
Spokojen	2
Ani spokojen ani nespokojen	3
Nespokojen	4
Velice nespokojen	5

Zdroj: Vlastní zpracování.

Dle této stupnice se rozhodlo vedení podniku ohodnotit jednotlivé faktory ovlivňující průběh a dokončení projektu výstavby objektu. Toto hodnocení je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 5.2: Stupnice spokojenosti s prvky projektu společnosti XY

Text	Spokojenost společnosti XY s projektem a ostatními faktory
Výsledek hospodaření	2
Kvalita stavby	3
Zákazníci	2
Banka	1
Vztahy s obcí	4
Vztahy se sousedními projekty	1
Kvalita inženýringu	2
Kvalita prodeje	1

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z tabulky je patrné, že nejvíce byli vlastníci společnosti spokojeni s úvěrující bankou, vztahem se sousedními projekty a kvalitou prodeje. V tomto případě není potřebné hledat řešení. S úvěrující bankou má společnost XY několikaleté zkušenosti a celková spolupráce je optimální z obou stran. Vlastníci sousedních projektů, stejně tak jako podnik XY, potřebují pro realizaci svých projektů kladné vztahy s okolím, a proto zbytečně nenarušovaly výstavbu jiných projektů. Vysoká kvalita prodeje byla zajištěna vhodně zvolenými marketingovými nástroji a spoluprací s realitními agenturami.

Menší stupeň spokojenosti byl zjištěn v případě výsledku hospodaření, zákazníků a kvality inženýringu. Spokojenost se zákazníky by byla vyšší, pokud by bylo více klientů, kteří by měli vlastní peněžní prostředky na úhradu bytových jednotek. Tento fakt byl již zdůrazněn výše. Jak již bylo řečeno, existuje zde velký problém nalezení

adekvátního řešení z hlediska nedostatku informací (nebo jejich nedostupnosti) o finančních prostředcích klientů a jejich bonitě<sup>118</sup>. Kvalita inženýringu by se dala vyřešit výměnou dodavatele této části výstavby. Výsledek hospodaření nebyl na špatné úrovni, avšak vlastníci by preferovali zvýšení výnosů z prodeje dlouhodobého hmotného majetku. Výnosy by mohly být navýšeny, pokud by došlo ke zvýšení prodejní ceny nemovitostí či snížení některých nákladů.

Neutrální stanovisko zaujali vlastníci v případě kvality dodané stavby. Po skončení projektu a předání bytů došlo k nárůstu počtu reklamací a oprav v jednotlivých bytových jednotkách. Tento problém by se dal vyřešit volbou jiného dodavatele. Při výběrovém řízení by se měl podnik XY také zabývat referencemi ostatních společností na konkrétního dodavatele. Tím by se dalo zabránit výběru nevhodného a nekvalitního dodavatele stavby a následným reklamacím ze strany vlastníků bytových jednotek či ze strany podniku jako takového.

Vztahy s obcí byly neuspokojivé. V průběhu stavby objektu se vyskytly značné námitky ze strany obce a stížnosti jejích občanů na developerskou výstavbu. Tento problém je těžko řešitelný. Jediným východiskem by bylo akceptování požadavků a námitek obce k projektu, ale otázkou zůstává, do jaké míry by byly konkrétní požadavky přijatelné pro společnost XY.

Od roku 2009 neměla developerská společnost XY větší projekt, než který realizovala v tomto roce. Za celou dobu existence považují vlastníci podniku rok 2009 za nejúspěšnější. Všechny negativní i pozitivní prvky, které společnost ovlivňovaly, zvýšily její schopnost se přizpůsobit daným podmínkám a pružněji na ně reagovat. Větší zkušenosti podniku XY, oproti začínajícím podnikům v oboru jí zajistily stabilní místo na trhu s nemovitostmi. Díky těmto zkušenostem nevznikaly větší problémy znamenající narušení chodu společnosti či její úplný bankrot, jak se u jiných podniků často stává.

---

<sup>118</sup> Bonita klienta znamená jeho schopnost klienta hradit své závazky (dosavadní i budoucí) včas.

## Závěr

Otázka funkce koloběhu hospodářských prostředků není příliš rozebíraným tématem. Z toho důvodu jsou v této diplomové práci vystiženy některé hlavní rysy této problematiky. V literatuře je vždy popisován hlavně koloběh hospodářských prostředků u výrobních podniků. Literatura se nezabývá příliš do hloubky ani problematikou developerství. Proto tato práce poukazuje a zobrazuje hlavní odlišnosti dvou typů podniků s rozdílnou činností.

Jsou zde patrné rozdíly hlavně v interních tocích. Vztah developerského a výrobního podniku s vnějším prostředím se příliš neliší. Jediným rozdílem, ve vztahu k externím subjektům těchto dvou typů podniků, je různorodost konkrétních subjektů, které podnik potřebuje ke své činnosti. Typickým rysem developerského podniku je spolupráce s různými dodavateli stavby u svých projektů. Změna dodavatele je totiž nutnou podmínkou některých finančních institucí k poskytnutí úvěru na výstavbu developerského objektu. Bez těchto finančních prostředků by projekt nemohl pokračovat. Je tedy patrné, že vztahy s vnějšími subjekty, jsou u společnosti XY velmi provázané a vzájemně se ovlivňují.

Hlavní zajímavost spočívá i v pohledu na celý proces developerské výstavby a jeho následné toky, které během něj vznikají. Je přinejmenším zajímavé, že i podnik, který má pouze dva zaměstnance, dokáže s pomocí najímání externích subjektů postavit objekt, který mu přinese zisk několika milionů. V dnešní době, kdy mohou podniky využívat outsourcingu, je možné zajistit velké množství činností, bez dodatečného najímání vlastních pracovníků. Ve výsledku vyházejí tyto zdroje většinou levněji, než kdyby k outsourcingu nedošlo.

Developer by měl nejprve získat zkušenosti, než dosáhne bezproblémové realizace svého podnikatelského záměru. V této činnosti se vyskytuje řada bariér a problémů, které by měl být developer schopen vyřešit. K tomu potřebuje zkušenosti. Společnost XY, která byla v této práci popisována, tyto zkušenosti nesporně má a proto nebylo možné nalézt v jejích účetních datech závažné problémy. Díky absenci vážnějších potíží analyzovaného podniku nebylo možné navrhnout složitější řešení jeho situace.

Koloběh, který byl vypracován na základě účetního deníku společnosti XY, znázorňuje téměř všechny možné vztahy podniku s okolím. Interní procesy podniku jsou koncipovány na jednodušší bázi právě z důvodu absence výrobního procesu a jiných částí, které má již zmíněný výrobní podnik.

Za nejdůležitější informační zdroje pro finanční analýzu byly zvoleny tři základní účetní výkazy (rozvaha, výkaz zisků a ztráty a výkaz cash flow). Tyto výkazy obsahují veškerá potřebná účetní data a informace, které jsou relevantní pro tuto práci. Na základě finanční analýzy bylo zjištěno, že společnost XY se nachází v úrovni podniků s neplným finančním zdravím. Likvidita podniku nebyla v roce 2009 na optimální úrovni, na druhé straně míra zadluženosti nebyla příliš vysoká. Celková situace podniku nehovoří o vážnějších problémech v daném roce.

V současné době se výskyt developerských podniků značně zvyšuje. Na území České republiky panuje silná konkurence v této oblasti. V posledních letech tento trh také zasáhla silná recese. I přes tyto nepříznivé faktory byla společnost XY úspěšná se svými zakázkami. V roce 2009 započala výstavbu největšího projektu, který v řádném termínu a s odpovídajícím ziskem dokončila.

Cílem bylo poukázat na specifickou podnikatelskou činnost podniku XY její koloběh hospodářských prostředků. Tohoto cíle bylo dosaženo, a proto by se tato mohla posloužit jako možný zdroj informací o této problematice.

Hlavním přínosem praktické části této diplomové práce je zobrazení koloběhu hospodářských prostředků u typu podniku, který v literatuře takto zobrazen dosud není. Díky interním materiálům společnosti XY bylo možné získat informace, které nejsou za normálních okolností příliš dostupné. Týká se to hlavně konkrétních operací v účetním deníku a dalších firemních materiálů jako například developerské smlouvy. Tyto prostředky poukazují na konkrétní chování podniku v roce 2009.

Díky zpracování této práce je možné poukázat na jednu část účetnictví, která má své charakteristické prvky, neustále se opakující, stejně tak, jako celý tento systém.



# Seznam použité literatury

## Citované bibliografické odkazy

### Tištěné monografie

BOKŠOVÁ, J. et al. *Účetnictví II*. Praha: Institut svazu účetních, 2004. ISBN 80-86716-08-2.

BŘEZINOVÁ, H.; MUNZAR, V. *Účetnictví I*. Praha: Institut Svazu účetních, 2007. ISBN 978-80-86716-45-9.

HASPROVÁ, O. *Základy účetnictví podnikatelských subjektů*. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2009. 205 s. ISBN 978-80-7372-479-5.

IRWIN, D. *Finanční řízení*. 1. vyd. Praha: Profess consulting, 2005. 232 s. ISBN 80-7259-019-7.

JÁČOVÁ, H.; PRSKAVCOVÁ, M. *Finanční řízení podniku: sbírka příkladů*. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2008. 122 s. ISBN 978-80-7372-424-5.

KISLINGEROVÁ, E. et al. *Manažerské finance*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 745 s. ISBN 978-80-7179-903-0.

KOVANICOVÁ, D. *Abeceda účetních znalostí pro každého*. 17. vyd. Praha: Bova Polygon, 2007. 444 s. ISBN 978-80-7273-143-5.

KRÁL, B. et al. *Manažerské účetnictví*. Praha: Management Press, 2008. 624 s. ISBN 978-80-7261-141-6.

LANDA, M. *Účetnictví podniku*. 2. vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2006. 496 s. ISBN 80-86861-11-2.

MRKOSOVÁ, J. *Účetnictví 2010: učebnice pro SŠ a VOŠ*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2010. 291 s. ISBN 978-80-251-2925-8.

SEDLÁČEK, J. *Účetnictví pro manažery*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 226 s. ISBN 80-247-1195-8.

SEDLÁČEK, J. et al. *Základy finančního účetnictví*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2005. 332 s. ISBN 80-86119-95-5.

SLÁDKOVÁ, E. et al. *Finanční účetnictví a výkaznictví*. 1. vyd. Praha: ASPI, 2009. 451 s. ISBN 978-80-7357-434-5.

STROUHAL, J.; ŽIDLICKÁ, R. *Účetnictví 2008: Velká kniha příkladů*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2008. 512 s. ISBN 978-80-251-1910-5.

SYNEK, M. et al. *Manažerská ekonomika*. 5. vyd. Praha: Grada, 2010. 480 s. ISBN 978-80-247-3494-1.

SYNEK, M. et al. *Podniková ekonomika*. 4. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 475 s. ISBN 80-7179-892-4.

VOJÍK, V. *Vybrané kapitoly z managementu malých a středních podniků I*. 2. vyd. Praha: Oeconomica, 2007. 298 s. ISBN 978-80-245-1248-8.

## **Ostatní zdroje**

iPrávník. [online] *Jednotné účetní výkaznictví v Evropě*. [cit. 2011-04-18] Dostupné z WWW: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/pravo-ustavni-a-spravni/art\\_3707/jednotne-ucetni-vykaznictvi-v-evrope.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/pravo-ustavni-a-spravni/art_3707/jednotne-ucetni-vykaznictvi-v-evrope.aspx).

Komora auditorů České republiky. [online] *Vyhlášky*. [cit. 2011-04-18] Dostupné z WWW: <http://www.kacr.cz/Article.asp?nDepartmentID=79&nArticleID=184&nLanguageID=1>.

Interní materiály společnosti XY.

*Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění.*

*Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění.*

## **Ostatní bibliografické odkazy**

ALEXANDER, D.; NOBES, Ch.; ULLATHORNE, A. *Financial accounting: an international introduction*. 4th ed. Harlow: Financial times: Prentice Hall, 2010. 477 s. ISBN 978-0-273-72164-2.

HARRISON, Walter T.; HORNGREN, Charles T. *Financial Accounting*. 7th ed. Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall, 2008. 960 s. ISBN 978-0-13-612934-9.

NEEDLES, B. E.; POWERS, M. *Financial Accounting*. 9th ed. Boston: Houghton Mifflin, 2007. 850 s. ISBN 978-0-618-62676-2.

PEŠTUKA, J. *Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů*. Praha: Eurounion, 2009. 307 s. ISBN 978-80-7317-078-3.

# Seznam příloh

Příloha A – Rozvaha společnosti XY .....	I
Příloha B – Výkaz zisků a ztráty společnosti XY .....	III
Příloha C – Přehled o peněžních tocích společnosti XY .....	IV

# Příloha A – Rozvaha společnosti XY<sup>1</sup>

ROZVAHA KE DNI 31. 12. 2009 (v tis. Kč)			
		Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>AKTIVA</b>		
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	29829	72451
A.	<b>Dlouhodobý majetek</b>	23605	58830
A.I.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	23605	58830
A.I.1.	Pozemky	15863	20342
A.I.2.	Samotné movité věci a soubory movitých věcí	6247	0
A.I.3.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1495	38489
B	<b>Oběžná aktiva</b>	6224	13620
B.I.	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	5378	486
B.I.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	5041	486
B.I.2.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	337	0
C	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	847	13134
C.I.1.	Peníze	833	25
C.I.2.	Účty v bankách	14	13109
	<b>PASIVA</b>		
	<b>PASIVA CELKEM</b>	29829	72451
A	<b>Vlastní kapitál</b>	9900	71
A.I.	<b>Základní kapitál</b>	200	200
A.II.	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	-129	-80
A.III.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	9829	-49
B	<b>Cizí zdroje</b>	19929	70290
B.I.	<b>Dlouhodobé závazky</b>	1034	0
B.I.1.	Závazky z obchodních vztahů	1034	0
B.II.	<b>Krátkodobé závazky</b>	18895	49777
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	6658	8731
B.II.2.	Závazky ke společníkům	-975	15052
B.II.3.	Závazky k zaměstnancům	3	46
B.II.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	35	10
B.II.5.	Stát – daňové závazky a dotace	3581	-242
B.II.6.	Krátkodobé přijaté zálohy	5166	23389
B.II.7.	Dohadné účty pasivní	4327	2452
B.II.8.	Jiné závazky	100	340
B.III.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	0	20513
B.III.1.	Krátkodobé bankovní	0	20513

<sup>1</sup> Interní materiály společnosti XY.

	úvěry		
C.I.	<b>Časové rozlišení</b>	0	2089
C.I.1.	Výdaje příštích období	0	2089

# Příloha B – Výkaz zisků a ztráty společnosti XY<sup>II</sup>

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁTY 31. 12. 2009 (v tis. Kč)			
		Běžné účetní období	Minulé účetní období
A.	<b>Výkonová spotřeba</b>	880	214
A.1.	Spotřeby materiálu a energie	109	91
A.2.	Služby	771	124
+	<b>Přidaná hodnota</b>	-880	1562
B.	<b>Osobní náklady</b>	760	581
B.1.	Mzdové náklady	593	504
B.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	141	77
B.3.	Sociální náklady	25	1
C.	Daně a poplatky	8	3
D.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	25	0
I.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu</b>	116985	0
I.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	116985	0
E.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu</b>	100836	0
E.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	100836	0
II.	Ostatní provozní výnosy	15	0
F.	Ostatní provozní náklady	520	157
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	13972	821
G.	Nákladové úroky	1681	858
H.	Ostatní finanční náklady	25	12
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	-1706	-870
I.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost</b>	2437	0
I.1.	- splatná	2437	0
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	9829	-49č
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	9829	-49
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	12266	-49

<sup>II</sup> Interní materiály společnosti XY.

# Příloha C – Přehled o peněžních tocích společnosti XY<sup>III</sup>

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (cash-flow) ke dni 31. 12. 2009	
Text	Částka v tisících Kč
Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na	13.134,-
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>	
Účetní zisk z běžné činnosti před zdaněním	114.807,-
<b>Úprava o nepeněžní operace</b>	
Odpisy stálých aktiv (+)	25,-
Změna stavu opravných položek, rezerv	-25,-
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>114.807,-</b>
<b>Změna stavu nepeněžních složek pracovního</b>	<b>53.302,-</b>
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-)	-3.534,-
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní	-36.322,-
Změna stavu krátkodobého finančního majetku	20.513,-
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před</b>	<b>61.505,-</b>
Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměrky za	2.437,-
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>57.387,-</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>	
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	70.708,-
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční</b>	<b>-70.708,-</b>
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ</b>	
Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých	1.034,-
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční</b>	<b>1.034,-</b>
<b>Čisté zvýšení, resp. Snížení peněžních</b>	<b>-12.287,-</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních</b>	<b>847,-</b>

<sup>III</sup> Interní materiály společnosti XY.